

## TEXTE INTÉGRAL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE BORDEAUX DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE

-----  
ARRÊT DU : 12 MAI 2022

F N° RG 18/06942 - N° Portalis DBVJ V B7C KZHR

Monsieur Y I

Syndicat des copropriétaires DU 46 RUE LEYTEIRE c/

Monsieur C E

SARL ENTREPRISE DA ROCHA (EDR)

SA GAN ASSURANCES IARD

SA MAAF ASSURANCES

SARL SABRIMO

S. A. AXA FRANCE IARD

Mutuelle MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS

Nature de la décision : AU FOND

Grosse délivrée le :

aux avocats

Décision déferée à la cour : jugement rendu le 04 décembre 2018 (R. G. 17/08677) par le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX suivant déclaration d'appel du 26 décembre 2018

APPELANTS :

Y I né le 02 Septembre 1966 à ... de nationalité Française, demeurant ... - Appt 2 - 1er étage - 33000 BORDEAUX

Syndicat des copropriétaires DU 46 RUE LEYTEIRE représenté par son syndic Madame Martine GUIONNET exerçant sous l'enseigne FLASH IMMOBILIER, commerçante, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 339 339 541, dont le siège social est sis ...,

...

Représentés par Me Marie José MALO de la SELARL DUCOS ADER / OLHAGARAY & ASSOCIES, avocat au barreau de BORDEAUX

INTIMÉS :

C E né le 30 Juillet 1953 à PARIS de nationalité Française

Architecte, demeurant ...

Représenté par Me Julien MAZILLE de la SCP LATOURNERIE - MILON - CZAMANSKI - MAZILLE, avocat au barreau de BORDEAUX

SARL ENTREPRISE DA ROCHA (EDR) SARLU

...

Représentée par Me Jean Marie TENGANG, avocat au barreau de BORDEAUX

SA GAN ASSURANCES IARD

...

Représentée par Me Emmanuelle MENARD de la SELARL RACINE, avocat au barreau de BORDEAUX

SA MAAF ASSURANCES en sa qualité d'assureur de la société SCPI, prise en la personne de son représentant légal, Directeur Général, domicilié en cette qualité au dit siège

Assureur, demeurant .../FRANCE

Représentée par Me Jeanne RENIER substituant Me Marie cécile GARRAUD de la SCP DEFFIEUX - GARRAUD - JULES, avocat au barreau de BORDEAUX

SARL SABRIMO

...

non représentée mais régulièrement assignée

Société Anonyme AXA FRANCE IARD immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n° 722 057 460, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

313 Terrasses de l'Arche - 92727 NANTERRE Cedex

Représentée par Me Claire LE BARAZER de la SCP CLAIRE LE BARAZER & LAURÈNE D'AMIENS, avocat au barreau de BORDEAUX et assistée de Me Eve

DONITIAN de la SCP EYQUEM BARRIERE - DONITIAN - CAILLOL, avocat au barreau de BORDEAUX

Mutuelle MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS

... 17

Représentée par Me Julien MAZILLE de la SCP LATOURNERIE - MILON - CZAMANSKI - MAZILLE, avocat au barreau de BORDEAUX

## COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 14 mars 2022 en audience publique, devant la cour composée de :

Madame Paule POIREL, Président,

Monsieur Alain DESALBRES, Conseiller,

Madame Isabelle LOUWERSE, Conseiller qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme Annie BLAZEVIC

## ARRÊT :

- par défaut

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile.

## EXPOSE DU LITIGE

Le syndicat des copropriétaires du 46 rue Leyteire à Bordeaux, regroupés en AFUL, a fait procéder à des travaux de réhabilitation de l'immeuble et par assemblée générale en date du 8 juillet 2005 a désigné pour y procéder M. C E, architecte maître d'oeuvre et l'entreprise générale, la société à responsabilité limitée Société Auxiliaire Bordelaise de Restauration Immobilière ( ci après 'la société SABRIMO').

Cette société a confié le lot couverture étanchéité terrasse à la société SCPI, assurée auprès de la société Maaf Assurances et le lot menuiseries intérieures charpente plancher terrasse à la société à responsabilité limitée Entreprise Da Rocha (la société EDR), assurée auprès de la société Gan Assurances Iard.

La réception de l'ouvrage, sans réserve, a été prononcée le 8 décembre 2006 pour ces travaux.

En 2005-2006, les consorts B A, auteurs de M. Y I, ont fait procéder à la surélévation de leur appartement situé au premier étage de l'immeuble afin de le transformer en duplex. La maîtrise

d'oeuvre a également été confiée à M. E et les travaux aux sociétés EDR pour la création du plancher et à la société SCPI pour le toit terrasse, sociétés avec lesquelles les conjoints B A ont directement contracté.

La réception de ces travaux sans réserve a eu lieu le 1er décembre 2006.

Au cours de l'année 2012, divers désordres sont apparus :

- infiltrations,
- fissurations,
- affaissements de planchers.

Le syndicat des copropriétaires du 46 rue Leyteire a obtenu la désignation de M. X remplacé par M. D en qualité d'expert judiciaire, par ordonnance de référé du tribunal de grande instance de Bordeaux en date du 16 septembre 2013.

Par ordonnance en date du 7 décembre 2015, les opérations d'expertise ont été rendues communes à la société Axa France Iard, en qualité d'assureur de la société SABRIMO à compter du 1er janvier 2005.

M. D a déposé son rapport le 26 décembre 2016.

Par exploits d'huissier en date des 19, 21 et 25 septembre 2017, le syndicat des copropriétaires a fait assigner en lecture de rapport et en indemnisation de ses préjudices M. E, la société EDR, son assureur la société Gan Assurances Iard, la société Maaf Assurances en qualité d'assureur de la société SCPI, société en liquidation judiciaire radiée le 26 juin 2013 et la société SABRIMO et son assureur la société Axa France Iard devant le tribunal de grande instance de Bordeaux.

Par exploit d'huissier en date du 29 janvier 2016, la société Gan Assurances Iard a appelé en intervention forcée aux fins de garantie la société Mutuelle des Architectes de France (la MAF) sur le fondement des articles 1240 du code civil et L. 124-3 du code des assurances.

Par jugement en date du 4 décembre 2018, le tribunal a :

- constaté l'intervention volontaire de M. I,
- rejeté l'exception de procédure soulevée par la société Gan Assurances Iard et déclaré recevables les demandes du syndicat des copropriétaires,
- fait droit à l'exception de procédure soulevée par la société Maaf Assurances tenant au défaut de pouvoir du syndicat des copropriétaires pour agir en justice relativement aux désordres affectant l'appartement de M. I et déclaré en conséquence irrecevables les demandes du syndicat relatives aux désordres n° 1 (affaissement du plancher), n° 3 (toit terrasse) et n° 5 (menuiseries extérieures),
- déclaré M. I forclos pour agir et l'a débouté de l'ensemble de ses demandes,
- déclaré recevables les demandes du syndicat des copropriétaires et de M. I relatives au désordres n° 2 (étanchéité des fenêtres de toit),
- débouté le syndicat des copropriétaires et M. I de leurs demandes relatives à l'étanchéité des fenêtres de toit,
- déclaré recevables la demande du syndicat des copropriétaires et de M. I relative au désordre n° 4 (cage d'escalier en pierre),
- condamné in solidum la société SABRIMO et M. Guieysse à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 8 934 euros TTC au titre du désordre n° 4,
- dit que, dans leurs rapports entre eux, la société SABRIMO supportera 80 % de la charge de la dette et M. E 20 %,
- condamné M. E à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2 554,82 euros TTC et débouté le syndicat du surplus de sa demande,
- dit que la société H garantira son assuré dans la limite de ses plafonds et garanties contractuelles,
- débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande relative au coût de la main d'oeuvre et au préjudice de jouissance,

- débouté les autres parties de toutes leurs demandes,
- admis les avocats qui en ont fait la demande et qui peuvent y prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,
- condamné in solidum la société SABRIMO et M. Guieysse à payer au syndicat des copropriétaires les dépens, comprenant les frais de référé, d'expertise judiciaire et le constat d'huissier du 31 mai 2013,
- dit que la charge finale des dépens et celle de l'indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile sera répartie au prorata des responsabilités retenues ci dessus,
- ordonné l'exécution provisoire partielle du jugement à hauteur de 9 000 euros,
- rejeté toutes les autres demandes plus amples ou contraires formées par les parties.

Par déclaration électronique en date du 26 décembre 2018, Syndicat des copropriétaires du 46 rue Leyteire et M. Y I ont relevé appel du jugement en ce que le tribunal a :

- fait droit à l'exception de procédure soulevée par la Maaf tenant au défaut de pouvoir du syndicat des copropriétaires du 46 rue Leyteire à Bordeaux pour agir en justice quant aux désordres affectant l'appartement de M. Y I, et déclaré irrecevables les demandes du syndicat relatives aux désordres n°1 (affaissement du plancher), n°3 (toit terrasse) et n°5 (menuiseries extérieures) ;
- déclaré M. Y I forclos pour agir et l'a débouté de l'ensemble de ses demandes;
- débouté le Syndicat des copropriétaires du 46 rue Leyteire et M. Y I de leurs demandes relatives à l'étanchéité des fenêtres de toit (désordre n°2);
- condamné M. C E à payer au syndicat des copropriétaires du 46 rue Leyteire la somme de 2 554,82 euros TTC et débouté le syndicat du surplus de sa demande ;
- débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande relative au coût de la main d'oeuvre et au préjudice de jouissance.

Par ordonnance en date du 27 novembre 2019, le magistrat de cette chambre chargé de la mise en état a déclaré irrecevables les conclusions d'intimée déposées pour le compte de la société EDR Entreprise Da Rocha.

Bien que régulièrement assignée par exploit d'huissier délivré par la société Axa France Iard, le 19 octobre 2020, la société Sarl Société Auxiliaire Bordelaise de Restauration Immobilière, la SARL SABRIMO, n'a pas constitué avocat.

Le Syndicat des copropriétaires du 46 rue Leyteire et M. Y I, dans leurs dernières conclusions d'appelants en date du 14 décembre 2021, demandent à la cour, au visa des articles 1231-1, 1240 et 1792 du code civil ainsi que des articles 1,2,4 et 15 de la loi du 10 juillet 1965, de :

- les déclarer recevables et bien fondés en leur appel partiel.

Y faisant droit,

Infirmes le jugement du tribunal de grande instance de Bordeaux en date du 4 décembre 2018, en ce qu'il a :

- fait droit à l'exception de procédure soulevée par la société Maaf Assurances tenant au défaut de pouvoir du syndicat des copropriétaires du 46 rue Leyteire à Bordeaux pour agir en justice en réparation des désordres affectant l'appartement de M. Y I,

- déclaré irrecevables les demandes du syndicat relatives aux désordres n°1 (affaissement du plancher), n°3 (toit terrasse) et n°5 (menuiseries extérieures) ;

- déclaré M. Y I forclos pour agir et l'a débouté de l'ensemble de ses demandes ;

- débouté le syndicat des copropriétaires du 46 rue Leyteire et M. Y I de leurs demandes relatives à l'étanchéité des fenêtres de toit (désordre n°2) ;

- condamné M. C E à payer au syndicat des copropriétaires du 46 rue Leyteire la somme de 2 554,82 euros TTC et débouté le syndicat du surplus de sa demande ;



- débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande relative au coût de la main d'uvre et au préjudice de jouissance.

Et statuant à nouveau,

- les déclarer recevables en leurs demandes.

Y faisant droit,

Concernant l'affaissement du plancher dans le duplex du dernier étage (désordre n° 1):

- condamner in solidum M. E en sa qualité d'architecte et maître d'uvre de l'opération, et la SARL EDR 'Entreprise Da Rocha, garantie par sa compagnie d'assurance Le Gan au paiement d'une somme de 147 537,30 euros TTC en application des dispositions de l'article 1792 du code civil, au bénéfice du syndicat des copropriétaires;

Subsidiairement,

- condamner le Gan à indemniser le syndicat des copropriétaires de ce chef de préjudice en application des dispositions de l'article 1240 du code civil.

Concernant la réfection de l'étanchéité des fenêtres de toit (désordre n° 2):

- condamner la société SABRIMO, garantie par sa compagnie d'assurance Axa France Iard à payer une somme de 8 726,50 euros TTC en application des dispositions de l'article 1792 du code civil, et à titre subsidiaire la société SABRIMO seule en application des dispositions de l'article 1231-1 du code civil au titre des désordres intermédiaires, au bénéfice du syndicat des copropriétaires ;

Concernant la réfection du toit terrasse (désordre n° 3) :

- condamner la société Maaf Assurances, assureur décennal de la société SCPI, à payer au syndicat des copropriétaires, une somme de 5 405,96 euros TTC en application des dispositions de l'article 1792 du code civil ;

Concernant la réfection des menuiseries extérieures en bois côté (désordre n° 5):

- condamner in solidum la société SABRIMO, garantie par sa compagnie d'assurance Axa France Iard, et M. E, à effectuer paiement au bénéfice du syndicat des copropriétaires, d'une somme de 22 153,95 euros en application des dispositions de l'article 1792 du Code civil, ou à titre subsidiaire pour manquements contractuels, en application de l'article 1231-1 du code civil;

Concernant l'évacuation des gravats :

- condamner in solidum la Société SABRIMO et M. Guieysse au paiement d'une somme de 2 555,82 euros en application des dispositions de l'article 1231-1 du code civil pour manquements contractuels, au bénéfice du syndicat des copropriétaires;

- condamner in solidum M. E, la Société SABRIMO, garantie par sa compagnie d'assurance Axa France Iard, la Société EDR ' Entreprise Da Rocha, garantie par sa compagnie d'assurance Le Gan et la Maaf, à payer au syndicat des copropriétaires une somme de 11 538 euros HT, soit 12 692 euros TTC, au titre du coût de maîtrise d'uvre pour assurer le suivi des travaux de réfection ;

- les condamner sous la même solidarité à payer au syndicat des copropriétaires une somme de 10 000 euros en réparation de son préjudice de jouissance ;

Au titre de la maîtrise d'uvre sur les travaux de réparation

- déclarer M. E en sa qualité d'architecte et maître d'uvre de l'opération, la société EDR ' Entreprise Da Rocha, la Société SABRIMO, la Société SCPI responsables des préjudices subis par M. I, dans son lot affecté de désordres.

En conséquence,

- condamner in solidum M. E, en sa qualité d'architecte et maître d'uvre de l'opération, la société EDR ' Entreprise Da Rocha garantie par sa compagnie d'assurance Gan, la Société SABRIMO garantie par sa compagnie d'assurance Axa France Iard, la MAAF, assureur décennal de la Société SCPI au paiement d'une somme de 55 288 euros en réparation des préjudices subis par M. I, ce en application des dispositions de l'article 1792 du code civil, et de l'article 1240 du code civil ;

- débouter M. E, la SARLU EDR - Entreprise Da Rocha, la société Le Gan, la MAAF, la Société SABRIMO et la Cie AXA France Iard de toutes demandes plus amples et contraires ;

- condamner in solidum M. E, la Société SABRIMO, garantie par sa compagnie d'assurance Axa France Iard, la Société EDR ' Entreprise Da Rocha, garantie par sa compagnie d'assurance Le Gan, et la Maaf à payer au syndicat des copropriétaires une somme de 6 000 euros, et à M. I une somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du CPC, ainsi qu'aux entiers dépens, en ce compris le coût de l'expertise judiciaire et du PV de constat d'huissier dressé par Maître Bonnamy Vizoso le 31 mai 2013.

La Mutuelle des Architectes Français et M. Guieysse, dans leurs dernières conclusions d'intimés en date du 1er février 2022, demandent à la cour, de :

Confirmer le jugement du tribunal de grande instance de Bordeaux en date du 4 décembre 2018 en ce qu'il a :

- déclaré irrecevables les demandes du syndicat des copropriétaires relativement aux désordres n° 1 (affaissement du plancher), n° 3 (toiture terrasse) et n° 5 (menuiseries extérieures);

À défaut:

- statuer ce que de droit sur la responsabilité des constructeurs s'agissant du désordre n° 1 (affaissement du plancher).

- condamner la société EDR et son assureur à les garantir et relever indemnes de la majeure partie, si ce n'est de la totalité des condamnations susceptibles d'être prononcées à leur rencontre au titre du désordre n° 1 ;

- rejeter les appels en garantie régularisés à leur rencontre au titre du désordre n° 3 (toiture terrasse), aucune faute ne pouvant être retenue à l'encontre du maître d'uvre;

- statuer ce que de droit sur la responsabilité décennale des constructeurs s'agissant du désordre n° 5 (menuiseries extérieures);

- débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes formées à l'encontre de M. E et de G H sur le fondement de la responsabilité contractuelle s'agissant des désordres affectant les menuiseries dont le remplacement n'était pas nécessaire en 2005-2006;
- débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes formées au titre des désordres affectant les menuiseries extérieures en ce qu'elles excèdent le coût des travaux de réfection des plâtres, peinture et jonc;
- condamner la société SABRIMO et son assureur la société Axa France Iard, ainsi que la société EDR et son assureur la société Gan Assurances, à les garantir et relever indemnes de la majeure partie si ce n'est de la totalité des condamnations susceptibles d'être prononcées à leur encontre au titre du désordre n° 5;
- déclaré M. I forclos pour agir et l'a débouté de l'ensemble de ses demandes;

À défaut:

- réduire les montants susceptibles d'être alloués à M. I;
- condamner la Société SABRIMO, la Société EDR, la Société Axa France Iard, la Société Gan Assurances et la Société Maaf Assurances des condamnations susceptibles d'être prononcées à leur encontre à ce titre en ce qu'elles excèdent la part de responsabilité susceptible d'être imputée à l'architecte.
- débouté le syndicat des copropriétaires et M. Y I de leurs demandes relatives au désordre n°2 (étanchéité des fenêtres de toit);

À défaut,

- rejeter les appels en garantie régularisés à leur encontre au titre du désordre n°2, aucune faute ne pouvant être retenue à l'encontre de l'architecte ;
- débouté le syndicat des copropriétaires de ses demandes relatives au coût de la main d'œuvre et au préjudice de jouissance ;

À défaut,

- réduire les montants susceptibles d'être alloués à ce titre ;
- dire et juger que ces frais de maîtrise d'œuvre et préjudice de jouissance ne pourront, le cas échéant, qu'être mis à la charge des intervenants jugés responsables de chacun des désordres à l'origine de ces frais et préjudices ;

À titre subsidiaire,

- condamner la Société SABRIMO, la Société EDR, la Société Axa France Iard, la Société Gan Assurances et la Société Maaf Assurances des condamnations susceptibles d'être prononcées à leur encontre ce titre en ce qu'elles excèdent la part de responsabilité susceptible d'être imputée à l'architecte ;
- dit que G H garantira son assuré dans la limite de ses plafonds et garanties contractuels,

À titre subsidiaire:

- dire et juger que les condamnations susceptibles d'être prononcées à l'encontre de G H ne pourront l'être que dans les limites de garanties prévues dans la police d'assurance souscrite par M. E, et devront notamment tenir compte des franchises et plafonds de garantie, à l'exception des dommages matériels couverts par les garanties d'assurance obligatoires prévues aux articles L 242-1 et A 243-1 du Code des assurances.

Infirmier le jugement du tribunal de grande instance de Bordeaux en date du 4 décembre 2018 en ce qu'il a :

- condamné M. E et la société SABRIMO à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 8 934 euros TTC au titre du désordre n° 4 (cage d'escalier en pierre) et dit que dans leurs rapports entre eux, M. E supportera 20% de la charge de la dette et la société SABRIMO 80 % ;

En conséquence:

- prononcer la mise hors de cause de M. E et de G H,

À défaut,

- condamner la Société SABRIMO et son assureur la Société Axa France Iard, à les garantir et relever indemnes des condamnations susceptibles d'être prononcées à leur encontre au titre du désordre n°4;
- condamné M. E à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2 554,82 euros TTC au titre du désordre n° 6 (évacuation des gravats) ;

En conséquence,

- prononcer la mise hors de cause de M. E et de G H,

À défaut,

- condamner la Société SABRIMO à les garantir et relever indemne des condamnations susceptibles d'être prononcées à leur encontre au titre du désordre n°6.
- condamné in solidum M. E et la société SABRIMO à payer au syndicat des copropriétaires;  
la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ; les dépens, comprenant les frais de référé, d'expertise judiciaire et le constat d'huissier du 31 mai 2013 ;

•

En conséquence:

- rejeter les demandes formées à ce titre en ce qu'elles sont dirigées à l'encontre de M. E,

À défaut,

- condamner la Société SABRIMO, la Société EDR, la Société Axa France Iard, la Société Gan Assurances et la Société Maaf Assurances des condamnations susceptibles d'être prononcées à leur encontre à ce titre en ce qu'elles excèdent la part de responsabilité susceptible d'être imputée à l'architecte.

En tout état de cause,

- débouter le syndicat des copropriétaires et M. I, ou toutes autres parties de l'intégralité de leurs demandes dirigées à leur rencontre ;
- écarter les appels incidents formés à leur rencontre ;
- condamner les parties succombantes à leur payer une indemnité de 3 500 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens avec distraction au profit de la SCP Latournerie Milon Czamanski Mazille par application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La SA Axa France Iard, assureur de la société SABRIMO, dans ses dernières conclusions d'intimée en date du 13 octobre 2020, demande à la cour, au visas des articles 122, 334 et suivants code de procédure civile, ainsi que des articles 1147, 1240 et 1792 et suivants du code civil et de l'article A. 243-1 Annexe I du code des assurances de :

Confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

- débouter M. E et G H de leur appel incident,
- débouter la société Entreprise Da Rocha de son appel incident,
- débouter la MAAF de son appel incident,

A titre liminaire,

- dire et juger qu'elle n'a été assignée qu'en qualité d'assureur de la société SABRIMO,

Par conséquent,

- déclarer irrecevables les demandes formulées par M. E et G H, ou toutes autres parties, à son rencontre, prise en qualité d'assureur de l'Entreprise Da Rocha,

A titre principal,

- dire et juger que l'action du syndicat des copropriétaires du 46 rue Leyteire est irrecevable au titre des désordres 1, 3 et 5,

- dire et juger que l'action de M. I est forclose,
- dire et juger que les garanties de la société Axa France Iard ne sont pas mobilisables,

Par conséquent,

- débouter le syndicat des copropriétaires du 46 rue Leyteire à Bordeaux, M. I et toutes parties qui viendraient à conclure à son encontre de l'ensemble de leurs demandes formulées à son encontre;
- condamner le syndicat des copropriétaires du 46 rue Leyteire, ou toute autres partie succombante, à Bordeaux à lui verser la somme de 4 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner le syndicat des copropriétaires du 46 rue Leyteire, ou toute autre partie succombante, aux entiers dépens.

A titre subsidiaire,

- dire et juger que les désordres n° 1 et 3 ne sont pas imputables à la société SABRIMO;
- dire et juger que la garantie de la société Axa France Iard, ès qualités d'assureur de la société SABRIMO, ne peut être recherchée qu'au titre des désordres n° 2 et 5 ;
- condamner in solidum la société EDR, le Gan Assurances Iard, ès qualités d'assureur de la société EDR, M. E et G H à la garantir et relever intégralement indemne de toutes condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre au profit du syndicat des copropriétaires du 46 rue Leyteire à Bordeaux ou M. I au titre des travaux de reprise du désordre n° 2, relatif au défaut d'étanchéité des fenêtres de toit, ainsi qu'au titre du coût de la maîtrise d'uvre pour assurer le suivi des travaux de reprise et du préjudice de jouissance subi ;
- condamner in solidum la société EDR, le Gan Assurances Iard, ès qualités d'assureur de la société EDR, M. E et G H à la garantir et relever intégralement indemne de toutes condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre au profit du syndicat des copropriétaires du 46 rue Leyteire à Bordeaux ou M. I au titre des travaux de reprise du désordre n° 5, relatif au défaut d'étanchéité des



menuiseries extérieures en bois côté rue, ainsi qu'au titre du coût de la maîtrise d'uvre pour assurer le suivi des travaux de reprise et du préjudice de jouissance subi ;

- débouter le syndicat des copropriétaires du 46 rue Leyteire à Bordeaux ou M. I de leur demande de condamnation formulée à l'encontre de la société Axa France Iard au titre du coût des frais de maîtrise d'uvre pour le suivi des travaux réparatoires ;

- débouter le syndicat des copropriétaires du 46 rue Leyteire à Bordeaux de sa demande de condamnation formulée à son encontre au titre du préjudice de jouissance subi ;

- rejeter ou, à tout le moins, réduire à de plus justes proportions les demandes de M. I au titre des préjudices immatériels ;

- dire et juger qu'elle est bien fondée à opposer à son assurée, la société SABRIMO, sa franchise contractuelle revalorisée prévue par la police d'assurance, au titre de la garantie de la responsabilité décennale, d'un montant de 2 173,89 euros ;

- dire et juger qu'elle est bien fondée à opposer à son assurée, la société SABRIMO, ainsi qu'au bénéficiaire de l'indemnité, sa franchise contractuelle revalorisée prévue par la police d'assurance, au titre de la garantie des dommages immatériels consécutifs, d'un montant de 4 347,78 euros.

La société Gan Assurances Iard, dans ses dernières conclusions d'intimée en date du 29 juin 2020, demande à la cour, au visa des articles 112, 122 et 564 code de procédure civile, de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 ainsi que des articles 1792, 1792-4-1, 1240 et 1231-1 du code civil et L.124-3 du code des assurances, de :

Confirmer le jugement du 4 décembre 2018 en ce qu'il a dit que les réclamations du syndicat des copropriétaires dirigées à l'encontre la compagnie Gan Assurances portaient sur des parties privatives, et qu'en conséquence, l'action du syndicat des copropriétaires était irrecevable pour défaut de qualité à agir,

Confirmer le jugement du 4 décembre 2018 en ce qu'il a dit que M. I était forclus à agir et le débouter de l'intégralité de ses demandes fins et conclusions dirigées à son encontre,

- condamner le syndicat des copropriétaires du 46 rue Leyteire et M. I à lui payer la somme de 8 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Emmanuelle Menard.

Subsidiairement,

- dire et juger que le syndicat des copropriétaires et M. I sont mal fondés à agir à l'encontre de la société EDR, sur le fondement de l'article 1792 du code civil, en l'absence de démonstration de l'imputabilité de l'affaissement partiel du plancher aux travaux réalisés par la société EDR,

- dire et juger que la preuve d'une faute de la société EDR en lien avec les désordres n°2,3 et 5 n'est pas rapportée par les constructeurs de sorte que sa responsabilité ne peut être utilement recherchée à ce titre,

- débouter le syndicat des copropriétaires et M. I, ou tout autre défendeur de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions dirigées à son encontre,

- condamner le syndicat des copropriétaires du 46 rue Leyteire et M. I à lui payer la somme de 8 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Emmanuelle MENARD.

Si la cour devait retenir la responsabilité de la société EDR,

- dire et juger que les désordres relatifs à l'affaissement partiel du plancher résultent exclusivement d'un défaut de conception et de surveillance du maître d'uvre,

- dire et juger que la responsabilité du maître d'uvre M. E est pleinement engagée au titre d'un défaut de conception et de surveillance des travaux,

- condamner in solidum M. E et son assureur G H à la garantir et relever indemne de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre,

- dire et juger que la responsabilité de la société SABRIMO et du maître d'uvre M. E est engagée au titre du désordre n°2 relatif à l'étanchéité des fenêtres de toit,
- condamner in solidum la société SABRIMO, la compagnie AXA, M. E et son assureur G H à la garantir et relever indemne de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre au titre du désordre n°2,
- dire et juger que la responsabilité de la société SCPI et du maître d'uvre M. E est engagée au titre du désordre n°2 relatif à l'étanchéité de la toiture terrasse,
- condamner in solidum la société SCPI, la compagnie MAAF, M. E et son assureur G H à la garantir et relever indemne de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre au titre du désordre n°3,
- dire et juger que la responsabilité de la société SABRIMO et du maître d'uvre M. E est engagée au titre du désordre n°5 relatif aux menuiseries extérieures en bois côté rue,
- condamner in solidum la société SCPI, la compagnie MAAF, M. E et son assureur G H à la garantir et relever indemne de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre au titre du désordre n°5,
- débouter tout intimé de leurs recours éventuels à l'encontre de la concluante,
- dire et juger que les garanties facultatives souscrites par la société EDR ne sont pas mobilisables en raison de la résiliation de la police au 1er décembre 2007,
- dire et juger que sa garantie subséquente n'a pas vocation à être mobilisée,
- dire et juger que les demandes indemnitaires formées par le syndicat des copropriétaires et M. I ne sont justifiées ni dans leur principe, ni dans leur quantum,
- débouter le syndicat des copropriétaires et M. I de l'intégralité de leurs demandes, dirigée à son encontre;

- déclarer irrecevable comme nouvelle en cause d'appel, la demande du le syndicat des copropriétaires fondée sur sa responsabilité délictuelle,
- le débouter en conséquence de sa demande d'indemnisation au titre des préjudices immatériels,
- dire et juger la concluante recevable et bien fondée à opposer ses limites contractuelles, plafonds et franchise,
- dire et juger que la franchise de 10% prévue aux dispositions particulières de la police est opposable à la société EDR sur le volet RCD et au tiers sur le volet RC,
- condamner tout succombant à lui verser la somme de 8 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Emmanuelle Menard.

La société Maaf Assurances, assureur de la société SCPI, dans ses dernières conclusions d'intimée en date du 15 mai 2020, demande à la cour, au visa des articles 1231-1, 1240, 1241, 1792 et suivants du code civil, ainsi que des articles L.113-1, L.112-6 et A. 243-1 du code des assurances, de :

A titre principal,

Confirmer le jugement rendu le 4 décembre 2018 par le tribunal de grande instance de Bordeaux en ce qu'il a :

- fait droit à l'exception de procédure soulevée par la Maaf tenant au défaut de pouvoir du syndicat des copropriétaires du 46 rue Leyteire à Bordeaux pour agir en justice, relatif aux désordres affectant l'appartement de M. Y I et déclare irrecevables les demandes du syndicat relatives au désordre n°3 (toit terrasse),
- déclaré M. Y I forclos pour agir et le déboute de l'ensemble de ses demandes,
- débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande relative au coût de la main d'uvre et au préjudice de jouissance,

Y ajoutant,

- condamner in solidum les appelants à lui verser une juste indemnité de 3 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner in solidum toutes parties succombantes aux entiers dépens dont distraction au profit de la SCP Deffieux, Garraud, Jules conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,

A titre subsidiaire,

- dire et juger que les désordres n°2 et 3 ne revêtent pas le caractère de gravité décennale,

- dire et juger que les désordres n°1, 4 et 5 ne sont pas imputables à la société SCPI,

En conséquence,

- dire et juger que la responsabilité décennale de la société SCPI n'est pas susceptible d'être engagée pour les dommages lui étant reprochés,

- dire et juger que les dommages immatériels n'étant pas consécutifs à des dommages matériels garantis, ils sont exclus de la police souscrite auprès d'elle,

- dire et juger que les garanties souscrites auprès d'elle ne sont pas susceptibles d'être mobilisées;

- rejeter toute demande dirigée contre elle, tant au titre des dommages matériels que des dommages immatériels

- condamner le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic Mme Guionnet ou à défaut toutes parties succombantes, à lui verser la somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile

A titre infiniment subsidiaire,

- constater que la preuve de l'imputabilité du désordre n°2 à la société SCPI n'est pas rapportée,

- dire et juger que le désordre n°3 trouve en partie son origine dans le défaut de surveillance de la société SABRIMO, entrepreneur principal ;

- dire et juger, en tout état de cause, que les désordres n°2 et 3 trouvent leur origine dans un défaut de suivi de chantier imputable au maître d'uvre,

En conséquence,

- rejeter toute éventuelle demande formulée à l'encontre de la concluyente relative au désordre n°2,

- A défaut, dire et juger que le désordre n°2 est en partie imputable à la société SABRIMO, entrepreneur principal, et à M. E, maître d'uvre,

- condamner in solidum M. E, son assureur G H, la société SABRIMO et son assureur AXA à relever la concluyente indemne des sommes mises à sa charge au titre du désordre n°2 à proportion du partage de responsabilité opéré par la Cour entre les intervenants à l'acte de construire,

- dire et juger que le désordre n°3 est en partie imputable à un défaut de surveillance du maître d'uvre à sa mission de suivi de chantier,

- condamner in solidum M. E et G H, à relever la concluyente indemne des sommes mises à sa charge au titre du désordre n°3 à proportion du partage de responsabilité opéré par le Tribunal entre ce dernier et la société SCPI.

En toute hypothèse,

- dire et juger que seuls les dommages n°2 et 3 sont susceptibles d'être imputés à la société SCPI,

- limiter les sommes mises à la charge de la société SCPI à hauteur du chiffrage opéré par l'Expert judiciaire pour chacun de ces deux désordres soit, respectivement, les sommes de

7933,18 euros HT et celle de 4914,51 euros HT, à proportion du partage de responsabilité arrêté entre les intervenants ;

- dire et juger que les préjudices immatériels sollicités par le syndicat des copropriétaires ne trouvent pas leur origine dans les désordres qui pourraient être imputés à la société SCPI.

- rejeter les demandes formulées contre la compagnie Maaf Assurances au titre des dommages immatériels.

A défaut, dans l'hypothèse où une somme serait mise à la charge de la concluante à ce titre,

- condamner in solidum M. E, G H, la société SABRIMO, la société Axa France Iard, la société EDR, la société Gan Assurances à relever la concluante totalement indemne, où à tout le moins, à proportion des sommes dont chacun d'entre eux est redevable à raison des préjudices matériels leur étant imputable.

- condamner in solidum toutes parties succombantes à lui verser la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile en ceux compris les dépens de l'instance sur le fondement de l'article 699 du même code au profit de la SCP Deffieux Garraud Jules.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 28 février 2022.

Pour une plus ample connaissance du litige et des prétentions et moyens des parties, il est fait expressément référence aux dernières conclusions et pièces régulièrement communiquées par les parties.

## MOTIFS DE LA DÉCISION

Le tribunal ayant qualifié de privatif le droit de surélever appartenant à M. I a considéré que les désordres n° 1, 3 et 5 affectaient les parties privatives de l'immeuble et en conséquence déclaré le syndicat des copropriétaires irrecevable en ses demandes indemnitaires de ces chefs touchant à des parties privatives et, retenant que M. I n'avait pu bénéficier de l'effet interruptif de l'assignation en référé expertise délivrée par le syndicat, l'a déclaré forclos pour agir au titre de ces trois désordres.

I/ Sur la recevabilité des actions:

le jugement entrepris n'est pas remis en cause en ce qu'il a écarté, après requalification, l'irrecevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires pour défaut de pouvoir tenant à une absence d'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pour agir en justice, une autorisation de l'assemblée générale

du 8 juin 2017 lui ayant conféré autorisation expresse d'agir en justice sur la base du rapport d'expertise.

A) Sur la recevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires au titre des désordres n° 1, n° 3 et n° 5

Le tribunal, faisant droit à l'exception de procédure présentée par la Maaf, assureur de la société SCPI, qui soulevait le défaut de qualité du syndic à agir en justice pour des désordres affectant les parties privatives de M. I (lot n° 2), après requalification en défaut de pouvoir du syndicat des copropriétaires pour agir en justice, a déclaré le syndicat irrecevable en ses demandes relatives aux désordres n° 1 (affaissement de plancher), n° 3 (toit terrasse), et n° 5 (menuiseries extérieures) dans la mesure où ils touchaient des parties privatives à M. I résultant d'un droit de surélévation privatif inclus dans son lot.

Le syndicat des copropriétaires et M. I à l'appui de leur demande de réformation font essentiellement valoir que si le droit de surélévation qui ne porte que sur une partie du lot est incontestablement, comme l'a retenu le tribunal, un accessoire des parties privatives et constitue en lui même une partie privative, cela n'implique pas que par extension les constructions réalisées en vertu de ce droit sont, quelle que soit leur nature, des parties privatives, la partie du lot n° 2 consistant en un droit de surélévation étant soumise au statut de la copropriété et régie par le règlement de copropriété, qui distingue les parties privatives des parties communes.

Ainsi soutiennent ils que la toiture terrasse, les planchers, les menuiseries extérieures, qui sont incorporés à la structure de l'immeuble, entrent dans la définition légale des parties communes résultant de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1995, en sorte que le syndicat des copropriétaires à pouvoir pour agir en ce qui concerne les désordres y afférents.

En application de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demande qu'en défense, même contre certains des copropriétaires. Il peut notamment agir, conjointement ou non, avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble mais tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.



Il s'agit bien ici d'une question de qualité pour agir ainsi que le soulevait la Maaf et non de pouvoir comme l'a retenu le tribunal.

Selon l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965, 'sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.'

Selon l'article 3, 'sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors ;
- tout élément incorporé dans les parties communes.

Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres:

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;
- le droit d'affichage sur les parties communes ;

- le droit de construire afférent aux parties communes.'

Selon l'article 8, c'est le règlement de copropriété qui détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que leurs conditions de jouissance.

Selon l'article 5 alinéa 1 du règlement de copropriété qui définit les parties communes:

'Ne constituent pas notamment des parties privatives, les solivages, qui sont des choses communes, et que sont des parties communes : l'ossature, les poutres, les solives des planchers hourdis et plus généralement le gros 'uvre des planchers et des voûtes'.

Selon ce même article 'les sols des balcons seront des parties privatives entretenues par leur propriétaires quant à leur revêtement, mais quant à leur étanchéité, ils seront réparés à la charge de tous les copropriétaires du bâtiment comme les terrasses toitures communes'.

Il s'ensuit que si les consorts A B, auteurs de M. I, disposaient au regard du règlement de copropriété d'un droit privatif à bâtir un plateau de 46.80 m2 par surélévation, en sorte que ce droit leur permettrait de réaliser les dits travaux sans avoir à solliciter l'accord de la copropriété, l'exercice de ce droit n'a eu aucune incidence sur la qualification de partie commune notamment des poutres, solives... gros oeuvre des planchers, l'étanchéité des travaux de revêtement des sols et balcons, telle que ressortant du règlement de copropriété, qui sont directement en cause dans les désordres n° 1 concernant l'affaissement du plancher et le désordre n° 2 affectant le toit terrasse, nonobstant l'usage privatif dont M. I jouissait sur ces éléments, peu important que l'existence même de ces parties communes résulte directement de travaux financés par un copropriétaire en qualité de maître de l'ouvrage, en vertu d'un droit privatif.

En conséquence, le jugement entrepris est infirmé en ce qu'il a dit que le syndicat des copropriétaires était irrecevable à agir en indemnisation des désordre 1 et 3 qui affectent les parties communes.

S'agissant des 'menuiseries extérieures' (désordre n° 5), l'article 4 du règlement de copropriété les définit comme des parties privatives 'y compris les volets à lames, persiennes, rideaux roulant, persiennes et autres accessoires' ainsi que l'observe justement la société Axa France Iard en qualité d'assureur de la

société SABRIMO et, par ailleurs, il ne ressort pas du rapport d'expertise que ces désordres affectent les parties communes étant localisés selon l'expert dans les logements concernés (rapport page 27/40) se manifestant sur 'les sols en joncs de mer du deuxième étage'. Dès lors qu'aucun élément n'indique que la structure des planchers est atteinte, le syndicat des copropriétaires n'a pas qualité à poursuivre l'indemnisation de ce désordre matériel, alors qu'aucune indemnité n'est sollicitée de ce chef au profit de M. I, en sorte que le jugement entrepris est confirmé en ce qu'il a déclaré irrecevable l'action du syndicat des copropriétaires au titre du désordre n° 5.

B) Sur la forclusion de l'action de M. I

Considérant que seul M. I bénéficiait du droit à agir s'agissant des désordres n° 1,3, et 5, le tribunal a ensuite retenu qu'il y était forclus. Il a en effet relevé que la réception ayant eu lieu le 8 décembre 2006, M. I ne pouvait se prévaloir d'aucune interruption du délai de forclusion, que l'assignation du syndicat n'ayant pas vocation à interrompre le délai de forclusion de l'action propre à M. I, ce dernier avait en conséquence jusqu'au 8 décembre 2016 pour agir sur le fondement des dispositions de l'article 1792 du code civil, en sorte que son intervention à titre principal à la procédure initiée par le syndicat, par voie de conclusions en date du 8 janvier 2018, était irrecevable.

M. I se prévaut au contraire du principe de l'indivisibilité du litige permettant aux copropriétaires agissant à titre personnel de bénéficier de l'interruption de la prescription résultant des actes signifiés par le syndicat des copropriétaires pour prétendre que l'assignation délivrée par le syndicat des copropriétaires a également interrompu son délai pour agir, en sorte qu'il n'est nullement forclus.

Il n'est pas contesté que l'action de M. I entreprise par conclusions en date du 8 janvier 2018 est intervenue au delà du délai de forclusion de 10 ans suivant la réception des travaux en décembre 2006, la question étant ici de savoir si l'effet interruptif de forclusion de l'action du syndicat des copropriétaires par son assignation en référé expertise en date des 1er et 3 juillet 2013 lui profite indivisiblement ou non.

En effet, l'assignation en référé expertise devant le tribunal de grande instance de Bordeaux délivrée par le syndicat des copropriétaires a interrompu le délai pour agir du syndicat jusqu'à l'ordonnance de référé en date du 16 septembre 2013 et seule est contestée la possibilité pour M. I de se prévaloir de l'assignation délivrée par le syndicat comme cause d'interruption de son propre délai pour agir et plus précisément se pose la question du caractère indivisible du litige.

Or, l'assignation du syndicat des copropriétaires, du moins au titre des désordres 1, 2 et 3 visait à obtenir la réparation des dommages affectant les parties communes, tel que sus retenu, du fait de travaux entrepris en exécution d'un droit privatif de surélévation d'un lot à usage privatif en sorte qu'ils affectaient indivisiblement les parties communes et leur usage privatif. Dès lors, l'action de M. I ne tendant qu'à obtenir réparation d'un préjudice personnel subi en tant que copropriétaire découlant des vices de construction dénoncés par le syndicat avant l'expiration du délai de garantie décennale, profite indivisiblement de l'interruption du délai de forclusion par l'assignation en référé expertise délivrée par le syndicat, son action n'étant pas forclosée.

Le jugement entrepris est en conséquence infirmé en ce qu'il en a autrement décidé.

## II/ Sur les responsabilités dans les différents désordres

### A) Sur le désordre n° 1 (l'affaissement partiel du plancher dans le duplex)

Le syndicat des copropriétaires et M. I soutiennent que la situation de sous dimensionnement de l'ossature primaire de la structure est, selon l'expert, la cause principale de la déformation des structures et de l'endommagement des ouvrages de second-œuvre et de finition supportés. Ils ajoutent que cet affaissement étant survenu postérieurement à la réception sans réserve et constituant un désordre de nature décennale rendant l'ouvrage impropre à sa destination, la responsabilité décennale des constructeurs s'applique. Ils relèvent que ce désordre résulte d'un vice de conception et d'une insuffisance de direction du chantier imputable à l'architecte et que les travaux qui en sont à l'origine ont été réalisés par la société EDR.

Ils sollicitent en conséquence l'indemnisation de ce désordre au profit du seul syndicat des copropriétaires à hauteur de 147 537.30 euros TTC par la condamnation in solidum de l'architecte et de G H et de l'entreprise EDR et de son assureur, Le Gan, sur le fondement de la responsabilité décennale des constructeurs et subsidiairement sur le fondement des dispositions de l'article 1240 du code civil, ancien article 1882.

L'architecte et son assureur soutiennent que ce désordre trouve son siège dans le plancher du 1er étage et le plafond du 2ème et dans les deux cas résulte d'un sous dimensionnement de la structure bois du plafond et de celle du plancher, prestation entièrement réalisée par EDR qui a fourni l'ensemble des solives, les caractéristiques du plancher du 2nd étage ou la surcharge de la toiture de l'immeuble y étant totalement étrangères, que les études d'exécution lui incombent en sa qualité d'entrepreneur conformément aux normes en vigueur, de sorte que la société EDR devra les garantir et relever indemnes de toute éventuelle condamnation prononcée à leur encontre.

Ils ne contestent pas que M. E a engagé sa responsabilité décennale dans ce désordre.

Le Gan, assureur responsabilité décennale de M. Z K, sans contester le caractère décennal du désordre, conteste les conclusions de l'expert en ce qu'il impute également à M. Z K une absence d'étude préalable à la réalisation des travaux alors qu'il s'agit d'un défaut de conception imputable à l'architecte, son intervention étant limitée à l'exécution des planchers ainsi qu'il résulte de la définition de ses travaux. Il observe que la norme NF P03-001 est applicable aux marchés publics et ne s'applique aux marchés privés à défaut d'avoir été acceptée explicitement par l'entreprise et qu'il s'y ajoute une insuffisance dans la direction des travaux imputable à l'architecte.

Il n'est pas contesté que le désordre n° 1 (affaissement du plancher) est un désordre de nature décennale, dont il a été retenu qu'il affectait les parties communes et qui trouve son siège dans les travaux exécutés par la société EDR, sous la maîtrise d'oeuvre de M. F

Il n'est demandé de ce chef que l'indemnisation du syndicat lequel a en application de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, contrairement à ce que soutient la MAAF, qualité pour agir sur le fondement des

dispositions de l'article 1792 du code civil, pour des désordres de nature décennale qui affectent les parties communes, même relevant de travaux dans lesquels il n'était pas maître de l'ouvrage.

En l'espèce, la cause de ce désordre consistant en un affaissement partiel du plancher constaté au premier et au second niveau de l'appartement en duplex de M. I qui est à l'origine de l'ensemble des désordres affectant des parties communes, constitué par un sous dimensionnement de l'ouvrage, cause principale de la déformation des structures et de l'endommagement des ouvrages de second oeuvre et de finition supportés (page 26/40 de son rapport), réside clairement dans les travaux exécutés par la société EDR sous la maîtrise d'oeuvre de l'architecte, M. E en sorte que ceux ci ont engagé leur responsabilité décennale.

Dans leurs rapports entre eux, les constructeurs supportent la charge définitive de la dette au prorata de leurs fautes respectives.

Ainsi il a été constaté par l'expert que l'affaissement est particulièrement net au niveau du poteau formant l'angle S/O avec une différence entre la surface du sol et le plafond de 5 cm entre cet angle et le mur Nord et une différence de 4 cm entre le mur Sud et ce même angle, cet affaissement entraînant divers désordres en chaîne:

- déformation des parois solidaires de ce poteau,
- affaissement du plancher au niveau supérieur... (fissures, disjointements...)
- affaissement du chéneau de couverture situé en bas de pente du versant nord de la toiture (constat de 3cm de rétention d'eau en partie centrale du chéneau correspondant à la zone d'affaissement),

Les investigations de l'expert auquel aucun plan de conception n'a été remis, au niveau de l'angle S/O, l'ont amené à privilégier l'hypothèse d'un sous dimensionnement de la structure bois constituant le plancher du 1er étage et le plafond du second étage à savoir des traverses assurant l'ossature primaire de la structure, ce qui implique des dépassements importants s'agissant:

- des contraintes admissibles ( résistance mécanique),

- des flèches admissibles (déformation en flexion) pour l'ensemble des traverses.

Cette hypothèse a été confirmée par les calculs du BET.

L'expert qualifie ce désordre qui affecte des parties communes dans le lot de M. I, de malfaçon majeure (page 29/40 du rapport) et vise un défaut de conception et une insuffisance dans la direction des travaux (page 32/40).

Les deux parties se renvoient la responsabilité de l'erreur de conception.

Contrairement à ce que soutiennent M. I et le syndicat des copropriétaires, l'expert n'a pas dit que le défaut de conception et de direction du chantier était imputable à l'architecte, M. E, ayant précisé (page 33/40) que ni l'architecte, M. E, ni l'entreprise en charge de l'exécution, la société EDR, n'ont effectué les calculs nécessaires au dimensionnement du solivage ce qui conduit à la situation actuelle.

L'architecte et son assureur se prévalent de deux normes dont l'une est applicable aux marchés publics et l'autre, NF P 01.003, aux marchés privés (leur pièce n° 12) mais à la condition qu'elle aient été signées ou aient été rendues applicable, ainsi que l'observe à bon droit le Gan, par le cahier des clauses administratives particulières du marché, ce qui n'est pas soutenu en l'espèce. En outre, si l'article 7-1 mentionne au titre des 'Documents d'exécution' : 'pendant la période de préparation l'entrepreneur établit les documents d'exécutions (dessins, spécifications et calculs) des ouvrages dont il a la charge au titre du marché. Il y est ajouté que 'les documents sont soumis au visa du maître d'oeuvre'.

Aucune des parties ne précise l'étendue de la mission de M. E, telle que ressortant du contrat de maîtrise d'oeuvre entre les auteurs de M. I et ce dernier.

Cependant, il appartient au maître d'oeuvre de justifier de l'étendue de sa mission, alors qu'il ne conteste pas sa propre responsabilité, estimant qu'elle doit être partagée avec l'entreprise EDR (ses conclusions page 12), ni qu'il était en charge d'une mission de conception et de direction des travaux, faisant surtout valoir que l'entrepreneur en charge de ce lot, qui a réalisé la structure bois dont la fourniture et pose des solives, était tenu de la réalisation des études d'exécution qui lui incombait en sorte qu'il serait le principal responsable de ce désordre.

Il résulte des deux factures versées aux débats par le Gan émanant de l'entreprise EDR qu'elle était chargée de 'l'exécution d'un plancher comprenant la fourniture et la pose de solives en sapin non raboté, la fourniture et la pose d'aglo et l'exécution d'une paroi bois comprenant la fourniture et la pose de structure en sapi non raboté' et de 'l'exécution et la pose d'un plancher en R+1", pour un montant respectif de 9 495 euros et 5 591 euros.

La société EDR a en conséquence manqué à ses obligations au stade de l'exécution n'ayant pas redressé la carence de l'architecte dans sa mission de conception dès lors qu'elle se devait à défaut de calculs nécessaires au dimensionnement de son ouvrage ou alerter le maître d'oeuvre de la difficulté ou y procéder elle même afin de mener à bien sa mission. Elle a donc commis une faute engageant sa responsabilité.

Cependant, ces factures ont été visées pour paiement par M. E et la propre faute de l'entrepreneur en charge des travaux est insuffisante à décharger l'architecte de sa mission de conception dans laquelle il est défaillant.

Par ailleurs, l'expert n'ayant pu obtenir les éléments relatifs au suivi du chantier, n'a pu analyser si le problème avait été soulevé par l'une ou l'autre des parties en cours d'exécution, la cour retenant en conséquence la défaillance de l'architecte dans sa mission de suivi de l'exécution des travaux.

En définitive, M. E et la société EDR coresponsables d'un même dommage, seront tenus in solidum à indemniser le syndicat des copropriétaires qui supporte le coût de la réfection de parties communes, sur le fondement de l'article 1792 du code civil, et il sera retenu que par leurs fautes respectives, M. E a contribué à la réalisation du désordre n° 1 à hauteur de 70 % et l'entreprise EDR à hauteur de 30%.

G H ne conteste pas devoir sa garantie à son assuré.

En ce qui concerne le Gan, assureur de l'entreprise Da Rocha, s'il justifie que la société EDR a résilié sa police 'responsabilité décennale' qui comprenait également une garantie des 'dommages immatériels consécutifs', souscrite auprès du Gan le 1er mai 2005, au 1er décembre 2007, alors qu'il est établi (sa pièce n°4) que la société EDR a souscrit auprès de la société Axa, une garantie responsabilité décennale



et responsabilité civile professionnelle dès le 1er janvier 2018, en sorte que la garantie subséquente de la société Gan pour les dommages relevant d'une assurance facultative qui a été ressouscrite auprès d'un autre assureur en base réclamation n'a pas vocation à être mobilisée, il ne conteste pas être demeuré l'assureur en base dommage des désordres de nature décennale.

Dès lors la condamnation de l'entreprise EDR de ce chef sera prononcée in solidum avec le Gan et sous la garantie de celui ci.

B) Sur le désordre n°2 (étanchéité des fenêtres de toit):

Le tribunal a considéré, sur le fondement de la théorie des désordres intermédiaires, que les demandeurs ne caractérisaient pas la faute de la société SABRIMO, se limitant à indiquer que ces désordres sont liés au défaut d'étanchéité des fenêtres de toit et résultent d'une malfaçon dans l'exécution et qu'en tout état de cause ils trouvaient leur origine dans les parties privatives de M. J

Le syndicat des copropriétaires et M. I soutiennent que ces désordres, qui affectent les parties communes, résultent d'une malfaçon dans l'exécution, imputable à la société SABRIMO et qu'affectant le clos et l'étanchéité de l'immeuble, ils rendent l'ouvrage impropre à sa destination, constituant en conséquence un désordre de nature décennale. Ils sollicitent en conséquence la réformation du jugement et la condamnation de la société SABRIMO sous la garantie de la société Axa à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 8 726, 50 euros de ce chef sur le fondement des dispositions de l'article 1792 du code.

A titre subsidiaire, ils sollicitent la condamnation de la société SABRIMO en application des dispositions de l'article 1231-1 du code civil au titre des désordres intermédiaires.

La société Axa France Iard, assureur décennal de la société SABRIMO, demande la confirmation du jugement en ce qu'il a exclu la responsabilité de la société SABRIMO contestant que celle ci ait engagé sa responsabilité sur le fondement des dispositions de l'article 1792 du code civil. Elle fait valoir en effet que ce désordre affecte un élément d'équipement qui n'est pas incorporé à l'existant et concerne des travaux de faible ampleur, sans apport de matière, qui ne constituent pas un ouvrage et qu'en tout état

de cause la société SABRIMO avait sous traité ces travaux à l'entreprise EDR, tenue d'une obligation de résultat envers elle, le maître d'oeuvre, M. E, étant lui même tenu d'une obligation de surveillance.

Il résulte incontestablement du rapport d'expertise que si ce désordre se manifeste dans les parties privatives de M. I, il trouve sa cause dans un 'défaut de positionnement des tuiles en périphérie latérales des châssis des Velux, qui génèrent des infiltrations au plafond et sur les embrasures des fenêtres de toit', soit dans la toiture de l'immeuble dont il a été vu qu'elle constituait une partie commune au sens des dispositions de l'article 5 du règlement de copropriété.

Ces fenêtres de toit constituent un ouvrage en ce qu'elles sont enchevêtrées dans la toiture, leur dépose nécessitant un déplacement des tuiles formant la couverture. Même à considérer qu'il s'agit d'éléments d'équipement, ils entraînent la responsabilité décennale des constructeurs, qu'ils soient ou non dissociables de l'ouvrage, incorporés ou non à l'existant, dès lors que ne remplissant pas leur fonction d'étanchéité à l'eau et à l'air, générant un risque électrique au niveau des plafonds, ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination.

Par ailleurs, il n'est pas utilement contesté et il ressort du rapport d'expertise que seul le syndicat des copropriétaires a fait appel à la société SABRIMO dans le cadre de ses propres travaux de rénovation, les auteurs de M. I ayant directement contracté avec les entreprises EDR et SCPI sous la maîtrise d'oeuvre de M. E, sans passer par l'entreprise SABRIMO. Le syndicat est donc bien maître de l'ouvrage concernant ces travaux.

L'expert impute ainsi intégralement la responsabilité de ce désordre à un défaut d'exécution de la société SABRIMO affirmant que c'est bien cette société qui était contractante et qu'aucun éventuel contrat de sous traitance avec la société EDR ou SCPI ne lui a été produit, aucun élément supplémentaire n'ayant été produit devant la cour sur ce point.

Les factures versées aux débats par la société Axa France Iard (sa pièces n° 3) émanant de la Sarl EDR et visées de SABRIMO concernant des travaux effectués au n° ... à Bordeaux ne permettent pas en effet d'isoler de manière certaine des travaux de pose de fenêtres de toit de type Velux qui n'apparaissent pas

et d'ailleurs la société Axa produit cette pièce, soit une facturation sur 7 pages, sans attirer particulièrement l'attention de la cour sur l'un ou l'autre des postes de facturation susceptible de correspondre à la pose de Velux dans l'appartement de M. J

Quant à M. E, il était en charge d'une mission de direction des travaux, en sorte qu'il a engagé avec la société SABRIMO sa responsabilité décennale, ceux ci étant condamnés in solidum à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 8 726,50 euros telle que retenue par le rapport d'expertise et non contestée.

La société Axa France Iard, assureur responsabilité décennale de la société SABRIMO selon les conditions particulières du contrat d'assurance, et G H assureur de M. E, seront également tenues in solidum au paiement de cette somme.

Dans leurs rapports entre eux, il apparaît que la faute d'exécution de la société SABRIMO est seule cause du dommage dès lors qu'il n'est pas indiqué en quoi, l'architecte qui n'était pas tenu d'une présence constante sur le chantier, a manqué à ses obligations de ce chef.

La société SABRIMO, sous la garantie de la société Axa France Iard, devra relever indemne et garantir M. E, la société Axa France Iard étant fondée à opposer à son assurée, même en matière de garantie obligatoire, sa franchise contractuelle revalorisée à la somme de 2 173, 89 euros.

Le jugement entrepris est en conséquence infirmé en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de ce chef.

C) Sur désordre n°3 (toit terrasse)

Le tribunal ayant déclaré irrecevables les actions du syndicat et de M. I à ce titre pour un désordre affectant le lot de M. I, ne s'est en conséquence par prononcé sur la nature et l'imputabilité de ce désordre.

Le syndicat des copropriétaires et M. I soutiennent qu'il s'agit des désordres liés à l'étanchéité de la toiture, l'expert ayant observé, à l'intérieur de l'appartement de M. I des traces d'infiltrations au

voisinage des spots du plafond de la cuisine. Ils en déduisent que ces désordres liés à des infiltrations sont de nature décennale et qu'ils engagent la responsabilité de la société SCPI sous la garantie de son assureur la Maaf, qu'à défaut ils engagent la responsabilité contractuelle de la SCPI selon la théorie des dommages intermédiaires et la garantie de la Maaf assureur de responsabilité civile professionnelle

La Maaf, assureur de SCPI observe que le désordre n'affecte que les parties privatives et que seul le maître de l'ouvrage ou les acquéreurs successifs de l'ouvrage disposent d'une action décennale ou contractuelle contre les constructeurs ou les sous traitants.

Or, il est là encore sollicité par le syndicat l'indemnisation d'un désordre qui affecte les parties communes de l'immeuble en ce qu'ils sont relatifs à l'étanchéité de la toiture (article 5 du règlement de copropriété), et pour lequel il a qualité à agir (article 15 de la loi du 10 juillet 1965), peu important que ce désordre se manifeste dans les parties privatives d'un copropriétaire et qu'il résulte de travaux entrepris en vertu d'un droit de surélévation privatif de ce même copropriétaire, le syndicat disposant des mêmes actions que celui ci aux fins d'indemnisation d'un préjudice collectif.

L'expert a retenu que ce désordre qui affectait le plafond de la cuisine de M. I du fait d'infiltration au voisinage de spots était d'importance moyenne. Cependant, le syndicat des copropriétaires fait justement valoir qu'il s'agit d'un désordre affectant l'étanchéité d'un ouvrage, que constitue la réalisation d'un toit terrasse et qui en outre menace l'installation électrique du plafond de la cuisine.

En ce sens ce désordre constitue un dommage de nature décennale et le syndicat est en conséquence fondé à agir à l'encontre des constructeurs sur le fondement des dispositions de l'article 1792 du code civil.

Il n'est pas contesté que les travaux ont été réalisés SCPI en sorte que le syndicat des copropriétaires est fondé à agir directement contre la MAAF, son assureur responsabilité décennale pour obtenir le montant des travaux de reprise justement évalués par l'expert à la somme de 5 405,96 euros TTC, somme qui n'est pas subsidiairement contesté par la MAAF, le jugement étant infirmé en ce qu'il a déclaré irrecevables les demandes du syndicat des copropriétaires de ce chef de désordre.

La MAAF demande subsidiairement à être relevée et garantie par M. E et son assureur des condamnations mises à sa charge. Pour prospérer en sa demande, elle doit établir la faute de l'architecte lequel est tenu d'une obligation de moyen.

En l'espèce, l'expert a retenu un défaut d'exécution s'agissant de ce désordre.

Certes, M. E était maître d'oeuvre de conception et chargé du suivi de l'exécution des travaux mais il ne suffit pas d'affirmer que du fait de sa mission l'architecte est nécessairement responsable et il appartient au contraire à la MAAF de caractériser un manquement du maître d'oeuvre à son obligation de moyen. Or, force est d'observer qu'en l'état des conclusions expertales, la MAAF n'indique pas en quoi M. E a manqué à son obligation de moyen et ainsi participé à la réalisation du désordre.

Elle ne saurait en conséquence prospérer en son appel en garantie.

D) Sur le désordres n°4 (la cage d'escalier en pierre)

Le tribunal, relevant que l'expert avait 'observé une fissure verticale suivant les joints de pierre au niveau du mur extérieur nord ainsi qu'une répercussion au niveau d'une marche d'escalier du deuxième étage et le descellement de quelques ancrages de fer forgé au niveau des balustres de la rampe', a considéré que la société SABRIMO était responsable de la malfaçon à l'origine de ce désordre, consistant en un léger tassement de la maçonnerie de remplissage, le CCAP relatif aux travaux exécutés en 2006 prévoyant un ravalement complet de la cage d'escalier et une réfection des marches d'escalier, ce à hauteur de 80 %, tandis que M. E, tenu d'une obligation de moyen dans le cadre de la surveillance et du suivi du chantier, était responsable à hauteur de 20 %.

Il a relevé que la demande était formulée de ce chef par le syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 1147 du code civil au titre des désordres intermédiaires.

M. E sollicite la réformation du jugement en ce qu'il l'a condamné à payer 20% de la somme de 8 934 euros TTC au titre de ce désordre estimant n'avoir pas engagé sa responsabilité, aucun manquement n'ayant été retenu à son encontre par l'expert judiciaire.

Le syndicat des copropriétaires et M. I soutiennent que c'est à bon droit que le tribunal a retenu un manquement du maître d'œuvre à son obligation de moyen dans le cadre de la direction et du suivi du chantier à côté de la responsabilité de la société SABRIMO.

Il s'agit de travaux entrepris par le syndicat des copropriétaires en qualité de maître de l'ouvrage sous la maîtrise d'oeuvre de M. E et de la société SABRIMO.

Il résulte du rapport d'expertise que ce désordre, tel que décrit par le tribunal, est constitutif d'une malfaçon qui n'était pas apparente à la réception mais dont il n'est pas indiqué qu'elle rend l'ouvrage impropre à sa destination ou compromet sa solidité. Par, ailleurs le coût des travaux de réfection évalués par l'expert à la somme de 8 934 euros TTC, permet de retenir un désordre de nature intermédiaire, en sorte que le jugement doit être confirmé en ce qu'il a exclu le caractère décennal de ce désordre.

En conséquence la société Axa France Iard, assureur responsabilité décennale de SABRIMO, ne doit pas sa garantie.

Quant aux constructeurs, ils engagent leur responsabilité au titre des désordres intermédiaires sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun pour faute prouvée.

Or, l'expert impute l'entière responsabilité de ces malfaçons qui constituent selon lui des défauts d'exécution à la société SABRIMO (rapport d'expertise page 32/40), ayant retenu qu'aucun élément n'établissait qu'elle avait sous traité ces travaux, mais n'a relevé aucun manquement de l'architecte à ses propres obligations.

Si le tribunal a justement rappelé que dans le cadre de sa mission de direction et de suivi du chantier l'architecte n'était tenu que d'une obligation de moyen et que dans le cadre du CCAP était prévu notamment la réfection des marches, les défauts qui ne sont apparus qu'après réception ne sont cependant pas généralisés et surtout le tribunal n'a pas indiqué en quoi l'architecte avait manqué à son obligation de direction du chantier, ce en quoi la société Axa France Iard, le syndicat des copropriétaires et M. I sont également défailants.

Au vu de ces éléments, le jugement entrepris est infirmé en ce qu'il a retenu la responsabilité de M. E, seule la société SABRIMO étant tenue à réparation de ce désordre auprès du syndicat à hauteur de la somme de 8 934 euros TTC, qui n'est pas subsidiairement contestée.

Quant à la société Axa France Iard, elle verse aux débats les conditions particulières de la police souscrite auprès d'elle par la société SABRIMO (sa pièce n° 4 page 4) dont il ressort qu'elle ne garantit pas les préjudices matériels intermédiaires.

Le jugement est en conséquence également infirmé de ce chef.

E) Sur le désordres n° 5 (les menuiseries extérieures en bois côté rue):

Le tribunal ayant déclaré irrecevables les actions du syndicat et de M. I à ce titre pour un désordre affectant le lot de M. I, ne s'est en conséquence par prononcé sur la nature et l'imputabilité de ce désordre.

La cour a confirmé l'irrecevabilité de l'action du syndicat de ce chef et seul celui ci sollicitant l'indemnisation des travaux réparatoires, il n'y a pas lieu de se prononcer sur ces demandes.

F) Sur l'évacuation des gravats (désordre n° 6- d)

Le tribunal a relevé que l'article 16.2.1 du CCAG (page 38) relatif à l'évacuation et au tri des déchets de chantier, tel que produit par l'architecte, n'était pas opposable à la société SABRIMO qui ne l'avait ni signé, ni paraphé mais qu'il était cependant opposable au maître d'oeuvre qui s'en prévalait et qui était tenu de prévoir le lieu de l'évacuation des déchets, étant précisé qu'il était également tenu d'une obligation de moyen relative au suivi du chantier. Dès lors, le tribunal a condamné M. E à payer au syndicat des copropriétaires la somme de

2 554,82 euros de ce chef au titre de ce désordre.

Le syndicat des copropriétaires et M. I soutiennent que la société SABRIMO est signataire du CCAP auquel il est fait directement référence dans l'acte d'engagement régularisé le 25 octobre 2005, le CCAP prévoyant en page 5 : 'Article Premier ' Nettoyage réparation des travaux : Nettoyage des

locaux, évacuation des gravats'. Ils sollicitent de la cour qu'elle confirme la condamnation sur le montant alloué mais qu'elle réforme le jugement afin qu'elle condamne la société SABRIMO solidairement avec le maître d'oeuvre sur ce point.

Si l'expert a imputé la présence de ces gravats dans les parties communes à une insuffisance de direction du chantier de la part de l'architecte en sorte que celui ci a manqué à son obligation de moyen qui consistait à tout le moins à indiquER aux entreprises des points d'évacuation des gravats et à surveiller leur enlèvement, il apparaît que la société SABRIMO a effectivement signé le CCAP qui prévoyait en page 5 l'obligation pour les entreprises de nettoyer les locaux et d'évacuer leurs propres gravats de sorte que le jugement entrepris est infirmé en ce qu'il a seul condamné M. E à indemniser le syndicat des copropriétaires pour un manquement à son obligation, celui ci étant condamné in solidum avec la société SABRIMO, étant coresponsables de ce dommage.

M. E et son assureur seront déboutés de leur demande tendant à être garantis et relevés indemnes par la société SABRIMO de ce désordre, l'architecte et le maître d'oeuvre étant, dans leurs rapports entre eux, responsables de ce désordre à hauteur de moitié.

Enfin, ni le syndicat des copropriétaires, ni M. E et son assureur ne réclament la garantie d'Axa, assureur de SABRIMO à ce titre.

### III/ Sur les autres préjudices

#### A) Sur les préjudices du syndicat

##### 1) sur le préjudice de jouissance du syndicat :

Le tribunal a considéré que le désordre affectant la cage d'escalier n'allait pas gêner les copropriétaires dans son usage et partant, a débouté le syndicat de cette demande.

Le syndicat des copropriétaires sollicite l'octroi de la somme de 10 000 euros en réparation de son préjudice de jouissance faisant valoir que les travaux qui sont prévus sur six mois affectant l'ensemble



de la copropriété vont occasionner des nuisances sonores, de nombreux passages dans les communs et une gêne incontestable pour l'ensemble des copropriétaires.

Il n'est pas contestable que les travaux, pour les plus importants, à savoir ceux concernant la cage d'escalier mais également les travaux sur le plancher du logement de M. I, seront générateurs de gênes, inconfort, bruits, poussières, pour l'ensemble des copropriétaires, sans les priver toutefois de l'accès à leur logement.

Il n'est pas établi que les autres travaux seront générateurs d'un préjudice de jouissance.

Compte tenu de la durée des travaux et du caractère collectif de ce préjudice, il sera alloué au Syndicat des copropriétaires de ce chef une plus juste somme de 1 500 euros, au paiement de laquelle M. E, G H, la société EDR et SABRIMO seront solidairement tenus.

S'agissant de la garantie des assureurs, il a été retenu que le Gan n'assurait plus les garanties facultatives que constituent la garantie des préjudices immatériels consécutifs, ces garanties ayant été ressoucrites auprès de la société Axa en base réclamation, laquelle n'est pas en la cause en qualité d'assureur de la société EDR.

Et il en va de même de la garantie des dommages immatériels consécutifs souscrite par la société SABRIMO auprès de la SA AXA France Iard qui ne couvre que 'les conséquence pécuniaires' résultant d'un dommage immatériel consécutif à un dommage matériel garanti et n'a donc pas vocation à indemniser un préjudice de jouissance qui n'est pas un préjudice pécuniaire et aucune demande ne saurait prospérer à leur encontre de ce chef.

Contrairement à ce que soutiennent le syndicat et M. Rahma cette clause, dont il n'est de surcroît pas établi qu'elle constitue une clause d'exclusion de garantie mais correspond aux conditions de mise en oeuvre de la garantie, en ce qu'elle définit ce qu'est un préjudice immatériel garanti, ne vide pas la garantie des préjudices immatériels de sa substance puisqu'elle permet l'indemnisation des préjudices immatériels consécutifs de nature pécuniaire.

Enfin, au vu de l'ensemble de ces éléments, dans leurs rapports entre eux, M. E, sous la garantie de G H, supportera 60% de ce désordre, la société SABRIMO 20% et la société EDR, 20%.

2) Sur le coût de la maîtrise d'oeuvre des travaux de reprise:

En ce qui concerne les travaux de réfection l'expert a retenu un coût total de 192 304,54 euros HT et un coût de maîtrise d'oeuvre de 11 538 euros HT, soit 6 % des travaux HT au total.

Le syndicat des copropriétaires sollicite de ce chef la condamnation in solidum de M. E, de la société SABRIMO, sous la garantie de son assureur, Axa France Iard, la société EDR sous la garantie du Gan et la MAAF (assureur de la société SCPI) à lui payer une somme de 12 692 euros TTC.

Cependant, les frais de maîtrise d'oeuvre ne pourront être accordés qu'au regard des travaux de reprise que la cour a indemnisés et seront à la charge finale des constructeurs au prorata de leur responsabilité dans les désordres tel qu'il a été sus retenu.

Ainsi au regard de ce qui a été jugé sur les responsabilités, il sera alloué:

- au titre du désordre n° 1 : sur la somme de 147 537,30 TTC, 8 852,24 euros TTC au titre de la maîtrise d'oeuvre incombant en définitive à hauteur de 30 % à l'entreprise Da Rocha, sous la garantie du Gan, et de 70% à M. E, sous la garantie de G H,

- au titre du désordre n° 2: sur la somme de 8 726,50 euros TTC, 523,59 euros TTC au titre de la maîtrise d'oeuvre incombant à la société SABRIMO sous la garantie de la société Axa France Iard, son assureur responsabilité décennale.

- au titre du désordre n° 3 : sur la somme de 5 405,96 euros TTC, la somme de 324,36 euros TTC incombant à la MAAF, assureur de SCPI.

- au titre du désordre n° 4 : sur la somme de 8 934 euros TTC, la somme de 536,04 euros TTC incombant à la société SABRIMO, seule.

Le jugement entrepris est en conséquence infirmé en ce qu'il a rejeté toute autre demande plus ample des parties, dont la demande formulée à ce titre.

B) Sur les préjudices de M. I

1) - Les déperditions thermiques

Il s'agit d'un préjudice résultant de l'état des menuiseries extérieures (désordre n° 5).

Le tribunal ayant déclaré irrecevable l'action du syndicat et forclose celle de M. I n'a pas examiné ce désordre ni l'ensemble de ses conséquences.

L'action de M. I n'a pas été déclarée forclose par la cour au titre de ce désordre.

M. I sollicite, selon l'évaluation faite par l'expert des déperditions thermiques à hauteur de 15 % de ses dépenses d'électricité, du fait de déperditions liées à la défaillance des menuiseries extérieures dans le cadre d'un bilan thermique classique, une somme de 237 euros / an, et sur la période 2013 / 2017, une somme totale de 948 euros.

Si le syndicat des copropriétaires a été déclaré irrecevable au titre de ce désordre (n° 5) c'est en ce qu'il s'agissait de désordres affectant les parties privatives du lot de M. I et qu'il n'était pas établi que ce désordre avait porté atteinte aux parties communes.

Il résulte des conclusions concordantes de M. E et de son assureur, de la société Gan Assurances assureur de la société EDR ou de la société Axa France Iard, assureur de la société SABRIMO, que les travaux à l'origine du désordre n° 5 ont été entrepris par le syndicat des copropriétaires sous la maîtrise d'oeuvre de M. E et de l'entreprise SABRIMO qui les a sous traités à la société Entreprise Da Rocha, en sorte que si M. I est fondé à solliciter réparation, c'est en qualité de tiers au contrat sur le fondement de la responsabilité extra contractuelle supposant établie l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre eux, la faute délictuelle envers le tiers pouvant être caractérisée par un manquement des constructeurs à leurs obligations contractuelles.

Pour ce désordre, l'expert a retenu des malfaçons dans l'exécution des travaux et un défaut de direction des travaux. Il a relevé que certaines fenêtres extérieures côté rue n'avaient pas été changées alors qu'elles présentaient des défauts majeurs d'étanchéité à l'eau et à l'air et alors même que le CCAP

prévoyait en son annexe 2 'la remise en état ou le remplacement, si cela est nécessaire, de toutes les menuiseries extérieures des façades' et de leur quincaillerie, et l'expert a considéré, partant du constat de l'état actuel des menuiseries, qu'à la date des travaux en 2005, les trois ouvrages du deuxième étage nécessitaient d'être remplacés et ceux du premier d'être rénovés et qu'au vu de la facture de la société Z K seuls des travaux de 'remise en jeu' avaient été facturés et le remplacement de deux sur six crémones. L'expert a retenu finalement qu'il s'agissait de travaux non achevés.

La société Axa, assureur de SABRIMO, observe à juste titre que la société EDR en qualité de sous traitant était tenue d'une obligation de résultat vis à vis d'elle et qu'elle devait exécuter un ouvrage exempt de vices.

Cette observation est pertinente pour les fenêtres qui ont été mal rénovées et pour lesquelles il n'est pas allégué de fait exonérateur de responsabilité pour le compte de l'entreprise Da Rocha mais ne permet pas d'imputer au sous traitant le défaut de remplacement des fenêtres du deuxième étage alors que rien n'établit qu'il en avait reçu l'ordre.

Or, il apparaît au vu du CCAP qu'il devait être procédé à la remise en état ou au remplacement des menuiseries extérieures, si nécessaire, sans qu'il soit précisé qui de l'entrepreneur général ou de l'architecte devait en définir la nécessité.

L'expert retient cependant qu'il s'agit de travaux inachevés imputables à une malfaçon dans l'exécution et une insuffisance de direction des travaux et il vise en cela la défaillance de l'architecte dans cette mission.

La société Axa France Iard, assureur de SABRIMO, convient qu'elle couvre la responsabilité de cette société 'pour les dommages immatériels consécutifs' lesquels couvrent 'les conséquences pécuniaires incombant à l'assuré en raison des dommages immatériels subis, soit par le maître de l'ouvrage, soit par le propriétaire occupant de l'ouvrage ou de l'existant et résultant d'un dommage entraînant le versement d'une indemnité en application de l'article, 8,9, 10, 12, 13 ou 14".

Or, la société Axa conteste que le préjudice allégué par M. I soit consécutif à un dommage matériel garanti.

Cependant l'expert a de manière parfaitement claire relevé que ce désordre en ce qu'il emportait un défaut d'étanchéité de l'ouvrage à l'eau et à l'air portait déjà atteinte à la destination de l'ouvrage (rapport page 31/40). Ainsi, au vu de cette absence d'étanchéité des menuiseries extérieures, élément d'équipement posé sur l'existant, il convient de retenir que les malfaçons rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination, ayant engagé la responsabilité décennale des constructeurs.

En conséquence, le préjudice subi par M. I constitue un préjudice pécuniaire consécutif à un préjudice matériel garanti par la société Axa en qualité d'assureur responsabilité décennale de SABRIMO.

Il s'ensuit que le préjudice de M. I lui sera indemnisé in solidum par M. E, G H, la société SABRIMO et la société Axa France Iard à hauteur de 948 euros.

M. E, sous la garantie de son assureur en supportera le coût à hauteur de 50% et la société SABRIMO, sous la garantie de son assureur à hauteur de 50%.

La société Z K devra elle même garantir la société SABRIMO à hauteur de 50% des mises à la charge définitive de la société SABRIMO.

Le Gan Assurances n'étant plus l'assureur de la société EDR qui a entre temps souscrit auprès de la société Axa France Iard une police RD avec garantie des préjudices immatériels consécutifs, ne saurait supporter l'indemnisation de ce préjudice qui ne relève pas d'une garantie obligatoire.

## 2) Sur le préjudice de jouissance

M. I fait valoir qu'il subit un préjudice en raison de l'inconfort engendré par l'état des menuiseries extérieures.

Compte tenu de l'inconfort important subi durablement par M. I il lui sera alloué de ce chef une somme de 6 000 euros de dommages et intérêts qui seront pareillement supportés par M. E, sous la garantie de son assureur, qui en supportera le coût à hauteur de 50% et la société SABRIMO, à hauteur de 50%, la

société Z K devra elle même garantir son donneur d'ordre, la société SABRIMO, à hauteur de 50% des mises à la charge définitive de la société SABRIMO.

En revanche, ainsi qu'il a été susretenu, la garantie de la société Axa qui ne couvre au titre des préjudices matériels consécutifs que les préjudices pécuniaires et du Gan qui ne couvre plus les garanties facultatives qui ont été resouscrites par M. Z K, auprès de la société Axa France Iard en base réclamation, ne sont pas mobilisables au titre du préjudice de jouissance.

3) Sur les frais de relogement et de déménagement/garde meubles:

L'expert retient la nécessité de quitter pour M. I de quitter son appartement pour six mois tenant notamment à la nécessité de travaux réparatoires affectant le plancher.

Il a chiffré les frais de relogement à 9 600 euros sur cette période sans déduction de la taxe foncière, ce en quoi il y a lieu de l'approuver la taxe foncière ne constituant qu'une dépense de conservation de l'immeuble.

De même l'expert a chiffré les frais de déménagement/réaménagement/garde meubles à la somme de 6 440 euros qui n'est pas utilement contredite.

Ces frais sont générés notamment par les travaux résultant du désordre n° 1 incombant à M. E et à la société Entreprise Da Rocha mais également du désordre n° 5 incombant à M. E, à la société EDR et à la société SABRIMO.

S'il a été relevé que pour M. I, ce désordre relevait de la garantie décennale, en revanche, la garantie facultative des préjudices immatériels consécutifs a été resouscrite en base réclamation depuis le 1er janvier 2018 par l'entreprise EDR auprès de la société Axa France Iard laquelle n'est pas en la cause en cette qualité, en sorte que la garantie de la société Gan Assurances n'est pas davantage mobilisable à ce titre.

M. E et G H, la société SABRIMO et la société Axa France Iard et la société EDR seront donc tenus in solidum à paiement de cette somme à M. J

Dans leurs rapports entre eux ce préjudice sera supporté par M. E, sous la garantie de G H, à hauteur de 60 % et par la société EDR, à hauteur de 20% et par la société SABRIMO, sous la garantie de la société Axa France Iard, à hauteur de 20%.

4) Sur la perte d'ensoleillement et de valeur de l'appartement:

L'expert a retenu que la réfection des désordres affectant le plancher de l'appartement de M. I va emporter une perte de hauteur de 300 mm des baies donnant sur le patio avec une baisse de luminosité dans le séjour

S'il a chiffré un préjudice de perte de luminosité à la somme de 20 000 euros, il a toutefois précisé n'avoir aucune compétence particulière en matière d'estimation foncière et il n'est donné par l'expert aucune indication quant la perte d'ensoleillement permettant d'en apprécier l'intensité pas plus que M. I ne fournit d'éléments en ce sens.

En l'état, l'expert ayant constaté une perte de luminosité dans le séjour, sans que soit cependant caractérisée une perte de valeur de l'immeuble, il convient d'indemniser ce préjudice à hauteur de 5 000 euros.

Conséquence de la réfection du plancher, ce préjudice sera indemnisé par M. E, G H et la société Entreprise Da Rocha, la charge en étant finalement supportée à hauteur de 70% par M. E et son assureur et de 30% par l'Entreprise Da Rocha dans les mêmes conditions que pour le désordre n° 1, sauf à rappeler que le GAN ce préjudice immatériel consécutif, comme il a été susretenu.

Enfin, le jugement est confirmé en ce qu'il a dit que G H garantira M. E sous ses conditions et franchises contractuelles et il y sera ajouté que le GAN garantit son assurée, la société EDR, dans les limites de ses plafonds et franchises contractuelles et notamment de sa franchise de 10% sur le volet RCD.

Succombant pour l'essentiel, M. E supportera les dépens de première instance et d'appel et sera condamné à payer au syndicat des copropriétaires une somme de 3 000 euros et à M. I une somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

## PAR CES MOTIFS

La Cour

Infirme partiellement le jugement entrepris.

Statuant à nouveau des chefs déferés:

Déclare recevable l'action du Syndicat des copropriétaires du 46 Rue Leyteire au titre des désordres n° 1 et 3 trouvant leur origine dans le lot n° 2.

Déclare recevable l'action de M. I au titre des désordres 1, 3 et 5.

Dit que le désordre n° 1 engage la responsabilité délictuelle de M. E et de la Sarl Entreprise Da Rocha vis à vis du Syndicat des copropriétaires du 46 Rue Leyteire.

Condamne in solidum M. E et la Mutuelle des Architectes Français et la Sarl Entreprise Da Rocha et la société Gan Assurances Iard à payer au Syndicat des copropriétaires du 46 Rue Leyteire la somme de 147 537,30€ TTC en réparation du désordre n° 1.

Dit que dans leurs rapports entre eux M. E supporte, sous la garantie de la Mutuelle des Architectes Français dans la limite de ses plafonds et franchises contractuelles, 70% de cette somme et la Sarl Da Rocha, sous la garantie de la société GAN Assurances Iard 30 % .

Condamne in solidum M. E, la Mutuelle des Architectes Français et la Sarl SABRIMO et la société Axa France Iard à payer au Syndicat des copropriétaires du 46 Rue Leyteire la somme de 8 726,50 euros TTC en réparation du désordre n° 2.

Dit que la Sarl Société Auxiliaire Bordelaise de Restauration Immobilière - SABRIMO, sous la garantie de la société Axa France Iard devra relever et garantir M. E et la Mutuelle des Architectes Français des condamnations prononcées à leur encontre au titre de ce désordre.

Condamne la MAAF, assureur de la société SCPI, à payer au Syndicat des copropriétaires ... la somme de 5 405,96 euros TTC en réparation du désordre n° 3.



Déboute la MAAF de son appel en garantie contre M. E et la Mutuelle des Architectes Français.

Déboute le Syndicat des copropriétaires du 46 Rue Leyteire de sa demande d'indemnisation au titre du désordre 5 présentée sur le fondement des dispositions des articles 1792 et 1231-1 du code civil.

Condamne la Sarl Société Auxiliaire Bordelaise de Restauration Immobilière - SABRIMO, seule, à payer au Syndicat des copropriétaires du 46 Rue Leyteire la somme de 8 934 euros TTC en réparation du désordre n° 4.

Dit que la société Axa France Iard ne doit pas sa garantie de ce chef.

Condamne in solidum avec M. E, sous la garantie de la Mutuelles des Architectes Français et la Sarl Société Auxiliaire Bordelaise de Restauration Immobilière - SABRIMO, à payer au Syndicat des copropriétaires du 46 Rue Leyteire la somme de 2 584, 82 euros TTC au titre de l'enlèvement des gravats.

Déboute M. E et la Mutuelle des Architectes Français de leur demande tendant à être garantis et relevés indemnes par la Sarl Société Auxiliaire Bordelaise de Restauration Immobilière - SABRIMO de ce désordre, M. E et la société SABRIMO étant déclarés responsables de ce désordre à hauteur de moitié chacun.

Condamne in solidum M. E, la Mutuelle des Architectes Français, la société Entreprise Da Rocha et la Sarl Société Auxiliaire Bordelaise de Restauration Immobilière SABRIMO à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 1 500 euros en réparation du préjudice de jouissance collectif.

Dit que M. E, sous la garantie de G H, supportera 60% de la charge de ce préjudice, la société Entreprise Da Rocha 20% et la société SABRIMO 20%.

Dit que la garantie des préjudices immatériels souscrite auprès de la société Axa France Iard n'est pas mobilisable en réparation d'un préjudice de jouissance et que la société Gan Assurances Iard n'est plus l'assureur de la société Entreprise Da Rocha au titre des préjudices immatériels consécutifs.

Condamne in solidum l'entreprise Da Rocha et la société GAN Assurances Iard, M. E et la Mutuelle des Architectes Français à payer au Syndicat des copropriétaires du 46 Rue Leyteire une somme de 8 852,24 euros TTC au titre des frais de maîtrise d'oeuvre sur les travaux de reprise du désordre n° 1.

Dit que sous la garantie de G H, M. E supportera 70 % de la charge définitive de ces frais et la société Entreprise Da Rocha, sous la garantie de la société GAN Assurances Iard, 30%.

Condamne in solidum la Sarl Société Auxiliaire Bordelaise de Restauration Immobilière - SABRIMO et la société Axa France Iard à payer au Syndicat des copropriétaires ... la somme de 523,59 euros TTC au titre des frais de maîtrise d'oeuvre pour le désordre n° 2.

Condamne la MAAF, assureur de la société SCPI, à payer au Syndicat des copropriétaires ... la somme de 324.36 euros TTC au titre des frais de maîtrise d'oeuvre sur les travaux de reprise du désordre n° 3.

Condamne la Sarl Société Auxiliaire Bordelaise de Restauration Immobilière - SABRIMO à payer au Syndicat des copropriétaires ... la somme de 536,04 euros TTC au titre des frais de maîtrise d'oeuvre sur les travaux de reprise du désordre n° 4.

Condamne in solidum M. E, la Mutuelle des Architectes Français, la Sarl Société Auxiliaire Bordelaise de Restauration Immobilière - SABRIMO et la société Axa France Iard à payer à M. Y I la somme de 948 euros en réparation de son préjudice résultant d'une déperdition thermique dans son appartement,

Dit que M. E, sous la garantie de la Mutuelle des Architectes Français en supportera le paiement à hauteur de 50% et la Sarl Société Auxiliaire Bordelaise de Restauration Immobilière - SABRIMO, sous la garantie de la société Axa France Iard, à hauteur de 50%.

Dit que la société EDR Entreprise Da Rocha devra elle même garantir la société SABRIMO à hauteur de 50% de la somme mise à la charge de cette société.

Condamne in solidum M. E, la Mutuelle des Architectes Français, la Sarl Société Auxiliaire Bordelaise de Restauration Immobilière - SABRIMO à payer à M. Y I la somme de 6 000 euros au titre de son préjudice de jouissance.

Dit que M. E, sous la garantie de la Mutuelle des Architectes Français en supportera le paiement à hauteur de 50% et la Sarl Société Auxiliaire Bordelaise de Restauration Immobilière - SABRIMO, à hauteur de 50%.

Dit que la société EDR Entreprise Da Rocha devra elle même garantir la société SABRIMO à hauteur de 50% de la somme mise à la charge de cette société.

Condamne in solidum M. E, la Mutuelle des Architectes Français et la société Entreprise Da Rocha, la société SABRIMO et la société Axa France Iard à payer à M. Y I la somme de 9 600 euros au titre de ses frais de relogement et de 6 440 euros au titre de ses frais de déménagement.

Dit que dans leurs rapports entre eux, M. E supportera, sous la garantie de la Mutuelle des Architectes Français, le montant de cette condamnation à hauteur de 60% et le société Entreprise Da Rocha à hauteur de 20 % et la société SABRIMO, sous la garantie de la société Axa France Iard, à hauteur de 20 %.

Dit que la société Axa France Iard est fondée à opposer à son assurée, la société SABRIMO, sa franchise contractuelle revalorisée à hauteur de 4 347,78 euros au titre de la garantie des dommages immatériels consécutifs et de 2 173,89 euros au titre de la garantie responsabilité décennale.

Dit que la société Gan Assurances Iard est fondée à opposé à la société EDR Entreprise Da Rocha, ses plafonds et franchises contractuelles, dont sa franchise contractuelle de 10 % sur le volet RCD.

Condamne in solidum M. E, la Mutuelle des Architectes Français et la société Entreprise Da Rocha, à payer à M. Y I une somme de 5 000 euros au titre de la perte d'ensevelissement.

Dit que M. E , sous la garantie de la Mutuelle des Architectes Français, en supportera la charge finale à hauteur de 70 % et la société Entreprise Da Rocha, à hauteur de 30%.

Rejette la demande au titre de la perte de valeur du lot n° 2.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus de ses dispositions déferées non contraires au présent arrêt et y ajoutant:

Condamne M. E, sous la garantie de la Mutuelle des Architectes Français à payer à M. I une somme de 2 000 euros et au Syndicat des copropriétaires 46

... une somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Rejette toutes autres demandes des parties.

Condamne M. E, sous la garantie de la Mutuelle des Architectes Français aux dépens de première instance en ce compris les frais d'expertise judiciaire et d'appel, avec distraction pour ces derniers au profit des avocats qui en ont fait la demande.

La présente décision a été signée par madame Paule POIREL, présidente, et madame Annie BLAZEVIC, greffier, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER LA PRESIDENTE

**Composition de la juridiction :** Paule POIREL, Alain DESALBRES, Annie BLAZEVIC, MARIE (Me), Me Jean, Me Emmanuelle MENARD, SELARL RACINE, Me Jeanne RENIER, Me Marie, SCP DEFFIEUX - GARRAUD - Jules, Sans avocat, Me Claire LE BARAZER, SCP EYQUEM - BARRIERE - DONITIAN - CAILLOL, Me Julien MAZILLE, SCP LATOURNERIE - MILON - CZAMANSKI - MAZILLE, OLHAGARAY & Associés  
**Décision attaquée :** Tribunal de grande instance Bordeaux 2013-09-16