

**SELARL AUVERJURIS**

*Me D. REBOUL-SALZE*

*Me F. MEYZONNADE – Me D. VAGNE*

*Me V. PELTIER – Me A. LAURENT*

*Me S. LEGAY-MICHAUD*

57 rue du Clos Notre Dame

63000 CLERMONT-FERRAND

☎ 04.73.17.13.85

📠 04.73.17.13.99

**AFFAIRE : SYNDICAT COPROPRIETAIRES RESIDENCE MARIVAUX GRAND PARC  
1091334 - DRS / CB**

**CONCLUSIONS**

**DEVANT LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE  
DE CLERMONT FERRAND**

**POUR :**

**1°/ Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble MARIVAUX GRAND PARC** dont le siège est 23, Rue Marivaux à 63000 CLERMONT-FERRAND, agissant poursuites et diligences de syndic, la société LAMY représentée par KAIS, pris en ses bureaux, 52, Avenue Julien à 63000 CLERMONT-EFRRAND

**DEMANDEUR**

Pour lequel domicile est élu au siège de la SELARL AUVERJURIS représentée par Maître Denis REBOUL-SALZE, Avocat au Barreau de Clermont-Ferrand, 35, Rue Bonnabaud 63000 CLERMONT-FERRAND

**CONTRE :**

**1°/ LA SCI MARIVAUX GRAND PARC** immatriculée 484 548 565 au Registre du Commerce et des Sociétés NANTERRE, créée le 1 500 ♂, ayant son siège 66, Route de la Reine, 92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Où étant et parlant à :

Défenderesse

## **SELARL POLE AVOCATS**

**2°/ LA SA PIERRE ET CEDRIC VIGNERON**, SA au capital de 40 000 €, immatriculée au RCS sous le numéro 380 989 053, dont le siège est 12/14, Rue Lazare HOCHÉ à 92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Où étant et parlant à :

Autre défendeur

## **SELARL CODEX**

### **PLAISE AU TRIBUNAL**

Le Tribunal a été saisi à la requête du syndicat et de Monsieur ASTIER d'une action judiciaire tendant à obtenir la réparation du préjudice éprouvé par le syndicat constitué à la suite de la livraison des différents appartements et immeubles composant la résidence Grand Parc dont un nombre impressionnant de défauts a été constaté aussi bien lors de la réception que dans l'année de parachèvement.

L'expert LANQUETTE a été désigné comme le rappelle l'assignation par ordonnance du 19 mai 2010 et il déposera un rapport faisant l'objet de nombreuses critiques le 15 février 2013 soit trois années plus tard.

Les copropriétaires ont interrompu par leur action judiciaire tant devant le Juge des référés que devant le Tribunal de Grande Instance la prescription annale au titre des désordres ayant fait l'objet de réserves lors de la réception ou étant apparus dans l'année de parachèvement.

Il est ici précisé que l'action exercée par le syndicat ne concerne bien évidemment que les parties communes.

### **DISCUSSION :**

#### **I - LA REGLE DE DROIT**

##### **① L'action du syndicat**

La jurisprudence a toujours admis que le syndicat a qualité pour agir en responsabilité contre les architectes ou entrepreneurs constructeurs dès lors que les malfaçons affectent l'ensemble de l'immeuble (*C. Cass. 3<sup>ème</sup> – 20 juin 1978*) et elle juge que cette condition est remplie lorsque les

dommages causés aux parties privatives ne peuvent être séparés des désordres affectant les parties communes, soit parce que les uns ne sont que l'extension des autres, soit parce que leurs causes ne peuvent être dissociées (*CA PARIS – 4 mars 1983 etc...*).

Elle a encore admis que tel était le cas lorsque les malfaçons de parties privatives causaient à tous les copropriétaires, un dommage à caractère collectif.

Elle a encore admis que le syndicat était recevable à agir en garantie des vices cachés contre le constructeur vendeur, lorsque les malfaçons compromettaient gravement l'habitabilité tant des parties communes que privatives et que les désordres affectaient l'ensemble de façon indivisible (*C. Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 30 juin 1978*).

Elle a ainsi admis que le syndicat pouvait agir directement au titre de l'assurance de responsabilité souscrite par le promoteur (*C. Cass. 4 juin 1996, etc...*).

C'est dire que l'action engagée par le syndicat pouvait parfaitement porter dans sa demande d'expertise, aussi bien sur les parties communes dont il est le défenseur aux termes de loi de 1980 que sur les parties privatives lorsque les désordres sont liés.

## ② Le fondement juridique de l'action du syndicat

Ainsi que l'a écrit à plusieurs reprises, le syndicat à l'expert, l'action exercée est fondée non pas sur les dispositions des articles 1792 et suivants du Code Civil puisque cette action concerne la responsabilité du constructeur lié au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

Tel n'était évidemment pas le cas des copropriétaires puisqu'ils ne sont liés avec le promoteur que par un contrat de vente, c'est pourquoi la jurisprudence rappelle que ce sont les dispositions de l'article 1642-1 qui doivent recevoir application.

A ce titre, le vendeur de l'immeuble, à savoir la SCI MARIVAUX ne peut être déchargée des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents, mais l'action exercée contre le vendeur ne peut être qu'une action estimatoire sauf si le vendeur s'oblige à réparer ce que rappelle l'aliéna 2.

Mais l'article 1646-1 du même code précise que le vendeur d'un immeuble à construire est tenu à compter de la réception des obligations dont les architectes, entrepreneurs, et autres personnes liées au maître de l'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3.

Et ce même texte rappelle in fine qu'il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer ce que le vendeur, la SCI MARIVAUX GRAND PARC ne s'est jamais obligée à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2.

Ainsi donc le vendeur est-il tenu dans les mêmes conditions que les constructeurs à l'exclusion de l'article 1792-6 réglementant la garantie de parfait achèvement qui est mise à la charge de l'entrepreneur.

A défaut par l'entrepreneur de l'assumer, le vendeur doit la réparation par équivalent ou par diminution du prix, c'est l'objet de la présente action de la part des copropriétaires acquéreurs.

## **II – LES DIFFICULTES DE L'EXPERTISE**

Les difficultés de l'expertise s'expliquent pour deux raisons principales.

① La première est une manifeste réticence de l'expert judiciaire à accomplir la mission confiée par le Tribunal en considérant que le débat instauré par la procédure de référé et par l'expertise n'était rien d'autre qu'une réception judiciaire des ouvrages devant l'incurie du maître de l'ouvrage de faire face à ses responsabilités.

Le point de vue de Monsieur LANQUETTE sera largement résumé par les affirmations sans cesse répétées lors des réunions d'expertise qu'il était impensable que l'on procède à la livraison des parties communes en formulant pas moins de 25 pages de réserves et chacune d'elle comportant 17 réserves.

↳ Ce procès-verbal d'état des lieux des parties communes des bâtiments A, B, C et D (pièce n°3) auquel doit s'ajouter celui des bâtiments E et F sont en date des 27 mai, 6 juin et 20 juin 2008.

Un procès-verbal de réception des bâtiments A, B, C, D et E sera signé le 25 février 2009.

Il comportera encore plus de 48 réserves et sera suivi de nombreuses tentatives de levée des réserves.

↳ A cette situation s'ajoutent les réserves survenues postérieurement à la livraison des parties communes le 25 février 2009 (pièce n°4), la liste établie repère 65 réserves que le vendeur se refusera à prendre en compte et à faire cesser.

C'est dans ces conditions qu'intervient la désignation de Monsieur LANQUETTE et la réticence pour celui-ci à faire le travail incombant au promoteur .

✓✓✓

② La deuxième difficulté a trait au fait que la situation était provoquée par l'absence de levée des réserves et de prise en compte des nouvelles réserves survenues dans l'année de parachèvement, situation qui n'est pas exactement superposable à celle de l'apparition de désordres.

En effet, les copropriétaires ont entendu faire valoir à l'expert qu'ils entendaient que soient pris en compte non seulement les désordres proprement dit, mais également les non-conformités par rapport

à ce qu'ils ont acquis et par rapport à ce qui a été promis dans l'ensemble des documents contractuels.

Or, sur ce point l'expert LANQUETTE probablement emporté par l'usage en matière d'expertise judiciaire a semblé prendre en compte ce qu'il appelait les « désordres » se refusant à intégrer ce qui était des « non-conformités » ou des réalisations refusées par les copropriétaires.

C'est ce qui explique les observations formulées par les copropriétaires auprès de l'expert qui dans une lettre du 7 septembre 2010 rappelaient qu'il n'appartenait pas à l'expert d'écarter une réserve formulée parce qu'elle ne lui paraissait pas se justifier, mais de mentionner ce qu'il constatait.

Et le syndicat rappelait que l'on se trouvait en présence de ventes en l'état futur d'achèvement et que c'était le maître de l'ouvrage qui procédait à la réception de celui-ci ou le refusait.

Or, les visites qui avaient eu lieu lors de la réunion d'expertise du 6 septembre 2010 avaient vérifié qu'un certain nombre d'ouvrages étaient défectueux, moches, sales ou mal faits ce qui provoquait le refus de réception de la part des copropriétaires, refus qui n'avait pas à faire l'objet d'un jugement de la part de l'expert, mais simplement à être pris en compte en tant que tel.

③ Enfin, la troisième difficulté va tenir au fait que le maître de l'ouvrage se refusera à mettre en cause les entrepreneurs concernés par les désordres sauf de façon tout à fait tardive en 2012, pour deux entreprises qui avaient déposé leur bilan ce qui en dit long sur la prise en charge par la SCI de ses obligations.



L'attention du Tribunal est attirée sur le fait que lors des opérations d'expertise et avec difficulté, l'expert par l'intermédiaire de son sapiteur va découvrir que pour deux bâtiments, le réseau d'eaux usées a été inversé avec le réseau d'eaux pluviales et que c'est cette situation qui va engendrer les odeurs nauséabondes dénoncées par les copropriétaires.

On aurait pu concevoir qu'au titre de ses obligations, dans le cadre du parachèvement de l'ouvrage ou de la levée des réserves expressément mentionnées, le promoteur vendeur se préoccupe de la réparation.

Tel ne sera pas le cas, puisque deux ans après la constatation de cette erreur de construction, la société venderesse n'aura pris aucune initiative préférant laisser les copropriétaires dans leurs difficultés ce qui là encore justifiera de la part du Tribunal et au profit du syndicat l'indemnisation d'un préjudice de jouissance qui est à la mesure des négligences imputables au promoteur (Cf. dire adressé à Monsieur LANQUETTE le 17 mars 2011).



Mais il n'en a pas toujours été ainsi, car les copropriétaires se sont plaints (lettre adressée à Monsieur LANQUETTE le 24 mars 2011) qu'un certain nombre d'entrepreneurs intervenaient clandestinement dans les locaux de la copropriété s'agissant pourtant de locaux privés et dont l'accès était soumis au minimum à l'accord du propriétaire.

Ce fut le cas notamment de l'entreprise FOURNIAL qui après les réunions d'expertise était contactée par la société VINCI pour reprendre des désordres sans que ni les copropriétaires ni le syndic n'aient été associés d'une part à la démarche ni invités à contrôler le travail qui était fait.

A plusieurs reprises, les copropriétaires ont fait valoir à l'expert LANQUETTE qu'il était nécessaire qu'un bureau de contrôle indépendant vérifie l'exactitude et la conformité des travaux (dire du 24 mars 2011, du 4 août 2011).

Rien n'y fera, le promoteur vendeur avait conservé une carte d'accès à l'intérieur de la copropriété et des différents immeubles, et s'en servira de façon irrégulière sans pour autant que le syndic n'ait été appelé à constater la réalisation des travaux de reprise et sans d'ailleurs que la société MARIVAUX GRAND PARC ne communique le détail des interventions des différents entrepreneurs.

Tout ceci n'a fait qu'accroître la méfiance des copropriétaires à l'égard de leur vendeur ayant le sentiment très net que celui-ci fuyait ses responsabilités et cachait la misère.

Lorsqu'il ne le pouvait pas, il se bornait à répondre qu'il n'interviendrait pas.

Ce fut le cas notamment des cartes d'accès aux portes connues sous le nom de Vigik qui donneront lieu à de nombreuses protestations des copropriétaires et aux dires adressés à l'expert (pièces 26, 27, 30).

### **III- LES DEMANDES DES COPROPRIETAIRES :**

#### **❶ La nature de la construction :**

Lorsque le Tribunal se penchera sur les documents publicitaires, mais aussi informatiques diffusés par la SCI MARIVAUX GRAND PARC il aura le sentiment très net que l'immeuble mis en vente constituait un immeuble de grand standing « *déclinant confort, fonctionnalité et sécurité* » où ont été soigneusement étudiés différents équipements permettant « *de vivre l'évasion en centre-ville* ».

Il était mentionné en effet que l'ensemble devait constituer « *un havre de paix et de verdure* » et que les prestations étaient de qualité, les matériaux nobles et durables, l'ensemble « *participant à la valorisation du patrimoine des copropriétaires* ».

Il appartient au promoteur VINCI de respecter les engagements qu'il a pris.

Les copropriétaires qui ont acquis pour un prix élevé (proche de 4 000 € le mètre carré en 2006) étaient en droit d'exiger et d'obtenir le respect par le vendeur du projet architectural pour lequel ils avaient tant investi. Au lieu de cela ils ont eu le sentiment très net d'un désengagement du promoteur que l'autorité de l'architecte n'a pas malheureusement repris.

C'est pourquoi, les réclamations qu'ils formulent ne sont pas exactement superposables aux conclusions de l'expert judiciaire.

Il est vrai que celui-ci a manifestement tergiversé.

En effet, dans le compte-rendu de la réunion d'expertise du 24 février 2012, l'expert qui n'a toujours pas fait l'évaluation des travaux de reprise croyant sans doute que le promoteur interviendrait pour la reprise des désordres va demander que soit évaluée la reprise des désordres à la suite « *de la liste de 81 réserves énumérées dans notre note aux parties du 18 juillet 2011* ».

Il était demandé à la copropriété de chiffrer les travaux de reprise se rapportant à de nombreux désordres expressément listés par l'expert judiciaire.

C'est ce travail auquel va se livrer la copropriété et qui sera adressé à l'expert par dire en date des 13 août et 26 novembre 2012.

Curieusement, dans son rapport d'expertise terminal, l'expert ne reprend plus cette liste et se limite à une appréciation subjective du montant des désordres et la nature des désordres à prendre en compte.

Cette situation ne peut pas être validée par le Tribunal parce que d'une part l'expert n'est pas juge et il est expert et il n'a pas à refuser de prendre en compte tel ou tel désordre, mais tout au plus à exposer le désordre lui-même et les raisons pour lesquelles il ne les prendrait plus.

Pourquoi avoir fait faire des devis de reprise pour ne pas ultérieurement prendre en compte la nécessité de ces reprises.

C'est pourquoi, les copropriétaires sont bien dans l'obligation de pallier cette situation en formulant des réclamations tenant au fait qu'il s'agit pour la plupart de non-conformités plutôt que de désordres qui doivent être mis à la charge du vendeur au titre de son obligation de livrer la chose promise.

## ② Le préjudice des copropriétaires :

### *21 les réserves à la réception*

Il résulte de la note rédigée par le syndicat des copropriétaires que bon nombre de réserves à la livraison n'ont pas donné lieu à une levée de celles-ci de sorte que les copropriétaires sont en droit de demander une condamnation du vendeur qui est la SCI GRAND PARC au paiement d'une somme équivalente à la moins-value soufferte par l'immeuble c'est-à-dire au préjudice éprouvé.

Sans reprendre dans le détail la liste de ses demandes, le syndicat sollicite du Tribunal qu'il valide celle-ci et qu'il pourra constater que pour une partie des désordres, le syndicat a abandonné la réclamation.

Il résulte du tableau que le préjudice résultant de ces réserves non levées (n°1 à 81) pour reprendre la liste des réserves retenues par l'expert judiciaire dans le compte-rendu du 18 juillet 2011 s'élève à 11 335,70 €.

↳ *Le préjudice lié aux équipements électriques des communs :*

L'expert a noté la non-conformité de ces travaux et il a accepté le devis établi à la suite du rapport de l'APAVE pour le montant de 2 453,05 €.

Cette somme est dès lors à prendre en compte.

↳ *Les désordres concernant les équipements mécaniques :*

Ces désordres concernent tout d'abord les ascenseurs :

L'expert constate que les non-conformités évoquées par le rapport APAVE auraient été levées.

La copropriété rappelle qu'il subsiste un problème de téléalarme au bâtiment E traité aux frais de la copropriété pour un montant de **1 548,93 € TTC** qui n'a pas été pris en compte.

Il échet dès lors d'ajouter cette somme aux condamnations.

Pour ce qui concerne les portails coulissants, l'expert a pris en compte cette réserve pour un montant de **3 921,92 HT** qu'il est évidemment demandé au Tribunal de confirmer.

Pour le disconnecteur, l'expert note que l'ouvrage est acceptable en l'état même en présence de cales en bois.

Les observations formulées lors des opérations d'expertise se sont appuyées sur les observations faites par la société APAVE (pièce n°18), il résulte en effet de la fiche de contrôle de maintenance annuelle que l'appareil n'était pas conforme, que le disconnecteur était noyé et l'expert semble se satisfaire d'une situation qui apparaît beaucoup plus proche du bricolage que de la construction d'un immeuble résidentiel de haut niveau.

C'est pourquoi les copropriétaires refusent l'équipement et qu'il n'appartient pas à l'expert de considérer au lieu et place des copropriétaires que l'ouvrage est acceptable.

L'ouvrage n'est pas conforme à ce qui a été demandé, il doit donc être repris et la somme de **2 351,23 €** doit être prise en compte.

## ***22 Réserves émises postérieurement à la livraison et non expertisées :***

Des réserves ont été formulées et l'expert a pu en prendre connaissance s'il ne les a pas expertisées.

Ces désordres ont été répertoriés sous les n°39 à 63.

La moins-value subie par l'acquéreur après déduction des désordres traités dans le cadre de la dommages-ouvrage, ou lorsque les désordres n'ont pas pu être chiffrés s'élève à **50 915,43 €** dont il est demandé au Tribunal qu'il prononce condamnation au paiement à l'encontre du vendeur.

## ***23 Désordres survenus après l'expertise***

Des désordres sont apparus après les opérations d'expertise et la réclamation présentée par les copropriétaires est recevable et pertinente.

↳ Tout d'abord, il s'agit des volets roulants bâtiment E qui donnent lieu à une déclaration de sinistre DO.

Cette déclaration de sinistre ne saurait décharger le vendeur de son obligation.

En l'état, les copropriétaires n'ont toujours pas été indemnisés et le risque est particulièrement grave ce que rappelle l'incident éprouvé par Madame DALL'AQUA qui a rappelé les difficultés qu'elle avait avec ses volets roulants jusqu'à ce que l'un de ceux-ci se détache et descende littéralement d'un seul coup. (pièce n° )

Il s'agissait du volet électrique de la grande baie vitrée, c'est dire le caractère dangereux de cette situation.

La même observation a été faite par Monsieur VINCENT le 12 juin 2013 qui évoque le caractère aléatoire du fonctionnement des volets roulants. (pièce n° )

L'estimation à **83 162 €** de ces désordres doit être validée.

Le syndicat a également évoqué ce que l'expert n'a pas vérifié, à savoir la mauvaise fermeture des lanterneaux.

Le devis de reprise s'élève à la somme de **4 060,20 €** qui doit également être pris en compte au même titre que le remboursement du logiciel de programmation de l'interphone pour un montant de **2 033,20 €** à la suite de difficultés éprouvées avec l'entrepreneur FOURNIAL, entreprise d'électricité ayant refusé de fournir le logiciel permettant le fonctionnement normal des accès sécurisés.

L'ensemble de ces dépenses s'élève à la somme de ...

### ③ L'accès handicapé :

L'accès handicapé revêt deux aspects :

Le cheminement d'accès aux immeubles pour les handicapés est inacceptable, il révèle surtout une attitude du promoteur et une complaisance de l'administration regrettable.

Le deuxième aspect a trait aux accès à l'intérieur de l'immeuble en raison du caractère inaccessible des platines d'appel pour une personne handicapée sur son siège roulant en raison de la hauteur de ces platines.

L'attitude de l'architecte expert est regrettable en ce sens qu'il affirme que le cheminement est conforme alors que personne hormis lui ne l'a constaté ainsi et que pour ce qui concerne les platines, il n'existerait pas de réglementation.

On peut s'interroger sérieusement sur le fait de savoir à quoi pourrait servir un contrat de vente en l'espèce d'un appartement si les seules références à prendre en compte résident dans une réglementation qui par essence n'a rien de contractuel.

Lorsque le promoteur vend un appartement à une personne handicapée d'une part ou lorsqu'il vend un appartement en indiquant que l'accessibilité de l'ensemble des immeubles composant la copropriété est garantie, il prend un engagement dont il n'apparaît pas anormal qu'il lui soit rappelé lorsqu'il n'est pas satisfait. (pièce n° )

Or, tel est bien le cas en l'espèce et c'est la raison pour laquelle l'expert judiciaire aurait dû s'appuyer non pas sur un règlement inexistant, mais sur les engagements contractuels pris dans le cadre des différentes ventes en l'état futur d'achèvement à l'égard des acquéreurs et constater que l'obligation qui a été ainsi souscrite n'a pas été respectée.

#### **a- Le cheminement handicapé :**

L'attention du Tribunal est tout d'abord attirée sur le fait que le promoteur, dans un document signé du 30 novembre 2004, (pièce n° ) s'engage à respecter les règles d'accessibilité aux personnes handicapées en ce qui concerne le projet de construction de six immeubles de logement situés rue Marivaux et rue des Neuf Soleils.

La fiche technique concernant le cheminement extérieur (fiche H2) rappelle que sont impraticables pour les personnes handicapées les sols recouverts de sable, de gravier ou les paillassons épais, que le sol doit être non meuble, non glissant sans obstacle à la roue.

La fiche H3 rappelle que les cheminements extérieurs et intérieurs ne doivent pas présenter une pente supérieure à 5 %, mieux même, si la pente est supérieure à 4 %, un palier de repos doit être établi tous les 10 m.

Le rapport de l'APAVE est accablant pour le promoteur, il constate tout d'abord que le revêtement n'est pas adapté au déplacement d'une personne à mobilité réduite.

Concernant la notation de la difficulté de l'accessibilité actuelle, l'APAVE donne la note 3 c'est-à-dire la note la plus mauvaise puisque le bureau de contrôle constate l'inaccessibilité de l'ouvrage entre l'entrée rue Marivaux et le bâtiment F (fiche n°1).

Il constate la même situation pour le chemin gravillonné entre les bâtiments B et C.

L'APAVE note en effet « *les pentes du cheminement entre les bâtiments B et C sont trop importantes relevant une pente moyenne de 6,6 % sur 40 m avec un maximum mesuré à 10 % [et le bureau de contrôle préconise] la reprise du cheminement extérieur afin de respecter les pentes admissibles inférieures ou égales à 5 % avec palier de repos tous les 10 m ou des pentes inférieures ou égales à 4 %, sans palier de repos* ».

Là encore, cette fiche mentionne la note n°3 c'est-à-dire la plus mauvaise.

La même observation sera faite par le bureau de contrôle pour le chemin gravillonné entre l'entrée rue Marivaux et le bâtiment A (fiche n°3).

Mais le plus grave concerne le chemin enrobé entre l'entrée rue des Neuf Soleils et le bâtiment F.

Le bureau de contrôle note que les pentes du cheminement sont trop importantes relevant une pente moyenne de 16,6 % sur 45 m.

Il ne préconise aucune solution considérant que la topographie du terrain permet difficilement de respecter les pentes réglementaires.

Cette situation est à comparer avec les observations formulées par la société VINCI, reprises très complaisamment par l'expertise et notamment les correspondances échangées entre la DDE et l'architecte, Monsieur VIGNERON, dans une première lettre du 8 mars 2005. (pièces adresses n° )

La DDE faisait les observations que retrace le rapport de l'APAVE.

Le cabinet VIGNERON a alors répondu le 22 mars suivant que deux places de stationnement étaient accessibles aux personnes à mobilité réduite en haut de la voie d'accès qui relie la rue des Neuf Soleils au bâtiment F et il expliquait que depuis ces places, on accédait de plain-pied au hall du bâtiment F puis en empruntant le passage sous immeuble, on rejoignait toujours de plain-pied par des cheminements conformes à la réglementation en vigueur, les halls des bâtiments C, D et E.

Et cette observation permettait à la DDE de considérer comme satisfaisant le fait de desservir les bâtiments A et B par un cheminement à partir de la rue Marivaux, et de faire desservir les bâtiments C, D, E et F à partir de la rue des Neuf Soleils en passant au-dessous du bâtiment F.

La situation ne sera malheureusement pas celle qu'évoquera la DDE puisque le rapport APAVE a vérifié après la réalisation des ouvrages le caractère tout à fait inacceptable de ces cheminements.

Mais il est surprenant que la DDE ait pu accepter comme le constate le bureau de contrôle qu'il persiste une rampe de 12,5 % entre les deux groupes d'immeuble de sorte que la personne handicapée habitant les bâtiments C, D, E ou F voulant se rendre dans le bâtiment A ou B et notamment le local à vélos ne pouvait pas le faire par l'intermédiaire des cheminements pourtant mentionnés.

Et l'expert LANQUETTE va conclure qu'il n'y a pas grand-chose à envisager sauf qu'il laisse à l'appréciation du Tribunal les travaux concernant la seule mise aux normes du cheminement entre les bâtiments A et B affirmant que pour l'accès par la rue des Neuf Soleils, les pentes de cheminement sont trop importantes, mais qu'il est impossible de proposer une solution alternative (rapport page 34) ce qui n'est manifestement pas le travail qui lui est demandé, car il avait l'obligation de préconiser les travaux.

L'attention du Tribunal est attirée sur le fait que va constater d'ailleurs l'expert LANQUETTE que les deux places de stationnement handicapé prévues par l'accès rue Marivaux ne seront pas aux normes puisqu'elles présentaient une largeur disponible de 3 m alors qu'il fallait une largeur de 3,30 m.

Tout ceci révèle soit l'amateurisme soit la mauvaise foi de la société venderesse qui, après avoir vanté le mérite et les qualités de sa promotion, en oublie les obligations qui y sont attachées.

Dans le cours des opérations d'expertise, le promoteur a communiqué (pièce n°9 adverse) un relevé de l'entreprise COLAS concernant le relevé des rampes d'accès.

Il est remarquable de constater que ce relevé est très partiel puisqu'il se cantonne exclusivement à la desserte des bâtiments A et B.

Il est mentionné dans ce plan des paliers tous les 10 m, palier que personne n'a vu et que les photographies versées aux débats ne révèlent pas, mais l'expert semble les avoir vus.

Il apparaît manifestement que le profil en long de ce cheminement n'est pas bon pas plus que ne l'est son revêtement et c'est pourquoi les copropriétaires sont fondés à demander que l'accès par la rue Marivaux soit conforme à ce que s'est engagée à réaliser la société VINCI.

Or, contrairement à ce qu'écrit l'architecte en 2006, il n'y a pas de construction de plain-pied et le bureau APAVE a constaté des pentes considérables rendant impossible l'accès handicapé de sorte qu'il faut revoir le problème de cet accès, soit créer entre le bâtiment B et C un accès soit reprendre l'ensemble du cheminement à partir de la rue Marivaux.

D'ores et déjà, les copropriétaires sont fondés à demander une provision qui ne saurait être évaluée à moins de 100 000 € prenant en compte le fait que le coût du remplacement du revêtement a été

évalué à 41 180 € HT et qu'il y aura lieu de créer un cheminement et des plateformes intermédiaires entre les bâtiments D et C et entre les bâtiments C et F.

L'attention du Tribunal est attirée sur la difficulté éprouvée par les personnes à mobilité réduite ce que les différentes attestations versées aux débats confirment.

C'est dire l'importance de cette question et corrélativement la responsabilité de la société VINCI.

**b- L'inaccessibilité aux personnes en fauteuil roulant, des interphones digicode ou commandes de porte :**

Le bureau de contrôle APAVE a en effet constaté que pour les entrées des 5 premiers bâtiments la hauteur de l'appareil de visiophonie est à 1,60 m, la hauteur de l'écran de défilement est à 1,50 m, la hauteur de la lecture du badge est à 1,40 m sauf pour le bâtiment C.

Il constate que ces hauteurs sont incompatibles avec une personne circulant dans un fauteuil et que dès lors l'entrée des bâtiments A, B, C, D et F n'est pas possible.

La note n°3 accordée à cette fiche constitue là encore l'affirmation d'une inaccessibilité totale.

La seule solution consiste à déplacer les équipements concernés de manière à les rendre accessibles en position assise c'est-à-dire à une hauteur comprise entre 90 cm et 1,30 m. Là encore, la réponse de l'expert judiciaire ne peut pas être satisfaisante sous prétexte qu'il n'existerait pas de réglementation sur ce point, l'expert joue les Ponce Pilate.

Pour autant, ainsi que l'a rappelé Monsieur TIXIER, acquéreur de l'un des appartements dans une attestation versée aux débats, il confirme :

*« À la signature de mon contrat de réservation en date du 27 mai 2005, le promoteur m'avait spécifié que tout serait mis en œuvre pour l'accessibilité handicapée ». (pièce n° )*

Nul besoin d'une réglementation pour indiquer la hauteur dès lors que la personne sur un fauteuil roulant ne peut même pas rentrer chez elle ou ne pas se rendre dans les autres immeubles.

Il échet dès lors que prévoir les travaux nécessaires à la reprise de ces non-conformités au regard des obligations qui ont été souscrites. Les travaux de reprise de ces désordres ont été évalués à la somme de **3 400 € HT**.

En réalité, le coût réel de ces travaux s'élève à 4 660 € HT + 3 304 soit au total **8 064 €**.

Il résulte de toutes ces observations que le montant de la moins-value subie par les acquéreurs du fait des défauts, réserves et inachèvements imputables au promoteur vendeur s'élève à la somme globale de ...

C'est cette somme que la SCI MARIVAUX GRAND PARC doit être condamnée à payer avec les intérêts de droit à compter de l'assignation, celle-ci valant mise en demeure.

#### **④ Le préjudice moral éprouvé par la copropriété :**

Les copropriétaires sont bien fondés à demander la réparation du préjudice que leur cause l'attitude irresponsable et désinvolte du promoteur.

Force est de constater que celui-ci, comme l'a rappelé le syndicat, a méconnu les obligations qui étaient les siennes à la formulation de réserves lors de la prise de possession des ouvrages ou à la formulation de réserves dans l'année de parachèvement.

Certes, le promoteur n'est pas tenu de l'obligation de réparer, il est cependant tenu de l'obligation d'indemniser.

Trois ans d'expertise pourtant mise en oeuvre deux ans après la prise de possession, constituaient un temps largement suffisant pour permettre à la SCI de parfaire les ouvrages inachevés ou mal réalisés et donner satisfaction aux différents acquéreurs qui n'ont pas eu la contrepartie de consigner le prix de vente.

En effet, la remise des clés s'est accompagnée du paiement intégral du prix.

Dès lors, l'obligation du promoteur doit être contraignante sauf à pouvoir encaisser les prix sans fournir les prestations équivalentes.

Le fait que les copropriétaires soient restés 5 ans avec des problèmes d'odeurs nauséabondes rendant impossible l'utilisation des balcons pendant l'été rendant également parfaitement désagréables les promenades à l'intérieur de la copropriété pourtant présentée comme un havre de paix en pleine verdure sont d'autant de préjudices que les copropriétaires ont éprouvé de même que continuent d'éprouver ceux qui handicapés ou utilisant des fauteuils roulants ne peuvent accéder contrairement à ce qui est prévu par l'accès de la rue Marivaux, ne pouvant se rendre aux bâtiments A et B alors que le bâtiment B sert justement de local à vélo pour l'ensemble de la copropriété.

C'est dire toutes les contraintes éprouvées par les copropriétaires avec en face d'eux un promoteur qui soit faisait intervenir clandestinement des entrepreneurs soit répondait qu'il n'avait aucune obligation à leur égard et qu'il n'entendait pas résoudre les problèmes tels que ceux d'électricité, d'ascenseur ou d'accès par les cartes Vigik.

Cette situation justifie la condamnation du promoteur au paiement de la somme de 50 000 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice de jouissance éprouvé par les 126 copropriétaires à l'exception sans doute du bâtiment F autonome et n'étant desservi que par la rue Marivaux.

## 5 Sur l'article 700

Les copropriétaires sont bien fondés à solliciter la prise en charge des frais de défense qu'ils ont eu à supporter dans cette procédure ayant donné lieu à plusieurs ordonnances de référé, à 7 réunions d'expertise, à de nombreux dires et à une procédure compliquée par l'abstention de la société VINCI.

De ce chef, et pour tenir compte en outre des frais supportés par les copropriétaires et du temps passé par le syndic, l'indemnisation ne saurait être évaluée à moins de 15 000€.

### PAR CES MOTIFS

Vu les articles 1642-1, 1643, 1646-1, 1648 alinéa 2, 1792, 1792-2, 1792-3, 1792-6 et suivants du Code Civil, L 242-1 du Code des Assurances,

Vu les articles 378 et suivants du Code de Procédure Civile,

Vu les pièces versées aux débats,

Vu l'expertise de Monsieur LANQUETTE ,

Dire et juger que la SCI MARIVAUX GRAND PARC et l'architecte VIGNERON sont tenus d'indemniser les copropriétaires de tous les désordres qu'ils ont dénoncés qu'il s'agisse de réserves lors de la remise des clés ou de l'apparition de désordres dans les jours qui ont suivi la prise de possession et qui ont donné lieu dans l'année de la réception à une dénonciation,

Condamner en conséquence in solidum la SCI MARIVAUX GRAND PARC et le cabinet VIGNERON à porter et payer au syndicat des copropriétaires :

- Pour les réserves à la réception non réparées suivant la liste qu'ils ont fournie, la somme de **11 335,70 € HT**,
- Pour les désordres affectant les équipements électriques des communs, la somme HT de **2 453,05 €**,
- Pour les désordres concernant les équipements mécaniques, la somme de **7 720,74 €**,
- Au titre des réserves émises postérieurement à la livraison non expertisées, la somme de **50 915,43€**

Au titre des désordres liés au défaut d'accessibilité la somme de :

- **41 180 €** au titre des travaux de revêtement du cheminement,

- Une provision de **50 000 €** au titre de la reprise du profil du cheminement d'une part entre les bâtiments B et C et d'autre part entre les bâtiments C, D, E et F en provenance de la rue Marivaux,
- La somme de **8064,00€** au titre de la reprise des platines des immeubles,

Au titre des désordres survenus après expertise les sommes suivantes:

**83 162,00€** correspondant à la reprise des volets roulants ,

**4060,20€** correspondant au au coût de réparation des lanterneaux,,

**2033,00€** correspondant au remboursement du logiciel de programmation de l'interphone,

- La somme de **50 000 €** à titre de dommages et intérêts consécutifs au trouble de jouissance supporté par les copropriétaires depuis le printemps 2008 en raison de l'inaction imputable à la SCI MARIVAUX GRAND PARC, les copropriétaires se trouvant dans l'obligation de faire réparer à leurs frais les désordres qu'aurait dû reprendre le promoteur,
- La somme de **15 000 €** sur le fondement de l'article 700 du NCPC ainsi qu'en tous les dépens qui comprendront les frais d'expertise et accorder aux avocats de la cause le bénéfice de l'article 699 du CPC,

Voir ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant appel et sans constitution de garantie.

**SOUS TOUTES RESERVES**

### **BORDEREAU DE PIÈCES COMMUNIQUÉES**

- 1) Procès-verbal de l'assemblée générale du 14 mai 2009.
- 2) Procès-verbal de réception des bâtiments A, B, C, D et E du 27 février 2009.
- 3) Etat des lieux pour les parties communes des bâtiments A, C et D du 25 février 2009.
- 4) Liste des réserves survenues postérieurement à la livraison.
- 5) Tableau des réserves des parties communes restant à lever.
- 6) Procès-verbal de réception du bâtiment F.

- 7) Procès-verbal de levée des réserves des parties communes du bâtiment F.
- 8) Réserves des parties communes du bâtiment F.
- 9) Rapport final de SOCOTEC.
- 10) Rapport de vérification de l'installation électrique des bâtiments A, B, C, D, E et F.
- 11) Rapport APAVE sur la mise en service des portes et portails.
- 12) Rapport de vérification APAVE des équipements mécaniques du bâtiment A.
- 13) Rapport de vérification APAVE des équipements mécaniques du bâtiment B.
- 14) Rapport de vérification APAVE des équipements mécaniques du bâtiment C.
- 15) Rapport de vérification APAVE des équipements mécaniques du bâtiment D.
- 16) Rapport de vérification APAVE des équipements mécaniques du bâtiment E.
- 17) Rapport de vérification APAVE des équipements mécaniques du bâtiment F.
- 18) Fiche de contrôle APAVE de maintenance annuelle.
- 19) Rapport de diagnostic accessibilité handicapés du 15 janvier 2010.
- 20) Liste des documents manquants.
- 21) Acte de vente en l'état futur d'achèvement.
- 22) Lettre VINCI à LAMY du 10 mars 2010
- 23) Lettre LAMY à VINCI du 15 mars 2010 concernant les pompiers
- 24) Lettre LAMY à VINCI du 15 mars 2010 concernant les odeurs
- 25) Lettre LAMY à VINCI du 15 mars 2010 concernant la SAVAC