

AFF SCI MARIVAUX Gd PARC / SYND DES COPROPRIETAIRES

RG 12/01826

CONCLUSIONS

POUR

LA SCI MARIVAUX GRAND PARC

SELARL PÔLE AVOCATS LIMAGNE FRIBOURG

DEFENDERESSE

CONTRE

**LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA
RESIDENCE MARIVAUX GRAND PARC**

SELARL AUVERJURIS

DEMANDEURS

LA SA BBV

CODEX

DEFENDERESSE

PLAISE AU TRIBUNAL

I – RAPPEL DES FAITS

La SCI MARIVAUX GRAND PARC, agissant comme promoteur vendeur, devait décider l'édification d'un programme immobilier nommé MARIVAUX GRAND PARC de 146 appartements répartis en 5 bâtiments A, B, C, D E, F sur le site de l'ancienne clinique Marivaux sis au 23 rue Marivaux et 9 rue des 9 Soleils à CLERMONT FERRAND.

Elle obtenait un permis de construire de M. le Maire de Clermont Ferrand en date du 27 mars 2005.

Les travaux étaient attribués en maîtrise d'œuvre à la SA PIERRE ET CEDRIC VIGNERON investi de la mission complète, puis dévolus suivant marchés en lots séparés.

SOCOTEC intervenait comme contrôleur technique, recevant une mission conforme à ce type d'opération, incluant la mission accessibilité handicapés.

Les appartements des bâtiments A, B, C, D, E étaient vendus suivant contrats de vente en état futur d'achèvement et placés sous le régime de la copropriété tandis que le bâtiment F était vendu en bloc à un investisseur (FONCIA DOCHER INTERFRANCE) pour mise en location.

Précédemment à la livraison des ouvrages trois états des lieux des parties communes étaient successivement organisés en date des 27 mai, 6 Juin et 20 juin 2008 pour permettre aux copropriétaires de faire valoir leurs réserves de parachèvement et faire assurer les travaux de reprise.

Le 8 janvier 2009, un courrier du Conseil Syndical faisait valoir de nouvelles réserves, acceptées par le promoteur, qui la dénonçait aux entreprises et faisait procéder aux travaux nécessaires.

La livraison des parties communes était prononcée le 25 février 2009, assortie d'une liste actualisée des réserves émises depuis 2008, liste qui comporte 26 pages mais dont une grande partie était d'ores et déjà levée, voir la colonne de droite du document mentionnant constat d'exécution au 2 février 2009.

PIECE ADV. 3

Cette liste de réserves, contresignée par le promoteur, sera naturellement dénoncée aux entreprises concernées et leurs interventions curatives se poursuivront ou seront mises en place.

Suivront d'innombrables échanges entre le Syndic LAMY, parlant pour le Syndicat des copropriétaires et la SCI MARIVAUX, par l'intermédiaire de VINCI, promoteur, cette dernière faisant assurer les travaux par les entreprises concernées.

Le Syndic ajoutera ponctuellement certains griefs, qui seront immédiatement traités et pris en compte.

Le Tribunal pourra constater qu'il s'agit et très classiquement du simple parachèvement des ouvrages, soit de points de détails ne compromettant nullement la jouissance des lots vendus.

La SCI MARIVAUX a répondu avec diligence sur toutes les questions qui lui étaient posés en répercutant aux entreprises concernées, et en obtenant leurs interventions.

Aucun grief qui a été émis par les copropriétaires n'est resté sans réponse ou sans intervention.

Dès lors, les accusations de désengagement du Syndicat à ses écritures sont purement gratuites, et très éloignées de la réalité de l'affaire comme il sera démontré, pièces à l'appui.

En parallèle, le promoteur a bien entendu maintenu les entreprises à l'ouvrage en levée des réserves de livraison (liste du 25 février 2009).

La réalité de ces interventions est démontrée par les preuves, attestant encore que les accusations de désengagement du Syndicat sont tout à fait infondées.

La progressivité de la levée des réserves sera en effet constatée par les copropriétaires eux-mêmes, qui établiront quelques semaines après la « liste des réserves restant à lever suite à la livraison du 25 février 2009 » pour les bâtiments A à E, cette liste ne comportant alors plus que 48 mentions.

PIECE AV. 5

Plusieurs échanges vont suivre ensuite, constatant encore cette progression, et qui sont les suivants :

- 6 juillet 2009 : courrier VINCI portant état de levée des réserves, ce courrier faisant suite à une réunion du 3 juillet précédent
- 4 août 2009 : réponse LAMY, nouveau pointage des réserves levées ;

- **27 octobre 2009 : liste établie par le Syndicat des copropriétaires lui-même ne mentionnant plus que de 25 réserves restant à lever à cette date**

- 1^{er} décembre 2009 : réponse VINCI où, après dernières interventions, il ne reste que 18 mentions non levées

C'est ainsi qu'au mois de décembre 2009, il ne subsistait que 18 réserves de livraison à lever, soit des défauts tout à fait mineurs.

VOIR DIRE SCI MARIVAUX DU 15 JUILLET 2011 et PIECES ANNEXEES, PIECE JOINTE

Ce schéma est tout à fait classique dans une opération de cette envergure, il s'agit assez banalement d'une « queue de chantier » comme le disent les architectes et autres professionnels du bâtiment.

L'obligation du promoteur vendeur, qui ne construit pas lui-même, est d'exiger des entreprises qu'elles assurent la perfection de leurs ouvrages.

Cette obligation est respectée, le Syndicat en a attesté par son mail du 27 octobre 2009.

Or cela n'empêchera pas le Syndicat de lancer une assignation moins de 2 mois après, pour des raisons qui échappent encore à la SCI MARIVAUX.

Sous l'impulsion d'un groupuscule de copropriétaires, procéduriers, la SCI MARIVAUX va faire l'objet d'une animosité peu commune.

Une action en justice était lancée alors que les travaux de levée des réserves touchaient à leur fin.

II – LA PROCEDURE

A – L'ORDONNANCE DE REFERE EXPERTISE

Par acte du 24 février 2010 le Syndicat des copropriétaires de la résidence MARIVAUX GRAND PARC, agissant par son Syndic la société LAMY, a sollicité une expertise judiciaire.

Avec un ton particulièrement agressif, elle osait affirmer que les réserves dénoncées au promoteur vendeur n'avaient pas été prises en compte et que ce dernier n'avait pas obtenu des entreprises le respect des obligations de parachèvement.

Elle produisait pour la première fois toute une série de rapports d'inspection des bâtiments, commandés à l'APAVE.

Ces rapports n'avaient jamais été portés à la connaissance du promoteur, mais le Syndicat n'hésitait pas à l'accuser de ne pas les avoir pris en compte ; c'est dire l'état d'esprit d'honnêteté ambiant.

Le Syndicat sollicitait enfin la remise sous astreinte de certains documents, notamment le dossier DOE, alors qu'il était démontré par la signature de réception du Syndic que ce dossier avait été remis au syndicat depuis longtemps.

Elle sollicitait une expertise judiciaire.

A l'occasion de cette assignation le Syndicat dénonçait aussi, et pour la première fois, une toute nouvelle liste de « réserves survenues postérieurement à la livraison du 25 février 2009 », liste comportant 65 mentions.

PIECE ADV. 4

Cette liste n'avait jamais été portée à la connaissance de la SCI MARIVAUX, qui l'a découverte avec l'assignation introductive, mais là encore, le Syndicat osait lui reprocher une absence de prise en compte des griefs.

Par conclusions d'intervention volontaires, M. et Mme Daniel ASTIER sont intervenus à l'instance pour alléguer eux aussi des griefs, tenant pour l'essentiel à la réception du signal TV chez eux, et demander que l'expertise à venir porte également sur leurs parties privatives.

Par ordonnance de référé du 19 mai 2010, une expertise était ordonnée et confiée à M. LANQUETTE avec mission classique en la matière, l'expert devant établir un rapport complémentaire en ce qui concerne M. et Mme ASTIER.

B – L'APPEL EN CAUSE DES ENTREPRISES

La SCI MARIVAUX fera valoir ses appels en cause en octobre 2011.

A ce titre, le Syndicat des copropriétaires, qui n'en finit plus de dénigrer, écrit que le promoteur se serait « refusé à mettre en cause les entrepreneurs sauf de façon tout à fait tardive en 2012 », ce qui en dirait long sur le respect de ses obligations.

D'abord, ce n'était pas en 2012 mais en 2011.

Ensuite, au regard des 18 réserves subsistantes à la date de l'assignation, il était clair que le dossier n'était qu'un acte d'humeur des copropriétaires et qu'il allait se dégonfler ; c'est d'ailleurs exactement ce qui s'est passé.

Enfin, les appels en cause des entreprises concernées ne pouvaient être diligentés tant que l'expert n'aurait pas fait la liste des réserves retenues, permettant d'identifier les entreprises concernées, ce qu'il n'a fait qu'en juillet 2011, et les assignations ont été lancées début octobre suivant.

Il sera du reste constaté que dans chacun de ses dires à expert, la SCI MARIVAUX n'a cessé de mentionner ces appels en cause et sollicité l'avis de l'Expert quant aux entreprises à assigner.

C'est donc encore de manière gratuite que le Syndicat jette l'anathème, alors que le promoteur s'est préoccupé de ces appels dès les premières réunions, et qu'il ne pouvait pas y procéder tant que les entreprises concernées n'étaient pas identifiables.

VOIR DIRES A M. LANQUETTE, PIECES JOINTES

Par acte des 7 et 10 octobre 2011, la SCI MARIVAUX appelait donc en cause la SARL BBV, architecte, Me CHRETIEN es qualité de liquidateur de la société LECQ ET LEFEBVRE, plombier, la SA GAN (LECQ), Me PETAVY es qualité de liquidateur de la SARL ADAM, GROUPAMA (ADAM), la SARL KEYSER, la SARL THIVILIER, la SAS FOURNIAL en déclaration commune des opérations d'expertise.

Par ordonnance du 14 décembre 2011, l'extension était prononcée.

L'expert a dès lors repris ses opérations d'expertise.

C – L'ASSIGNATION AU FOND

D – LES APPELS EN CAUSE AU FOND

La SCI MARIVAUX a diligenté ses appels en garantie.

Par acte des 14, 15 et 29 mai 2013, elle donnait assignation à Me CHRETIEN es qualité de liquidateur de la société LECQ ET LEFEBVRE, la SA GAN (LECQ), Me PETAVY es qualité de liquidateur de la SARL ADAM, GROUPAMA (ADAM), la SARL KEYSER, la SARL THIVILIER, la SAS FOURNIAL.

Il apparaissait à cette occasion que la société THIVILLIER était en liquidation judiciaire, ce qui justifiait un nouvel appel en cause par actes des 4, 5 et 12 décembre 2013, délivrés à son liquidateur MJ ENERGIE, son assureur MMA et la société PERETTI, plaquiste peintre du bâtiment.

Enfin, une dernière assignation était délivrée le 23 janvier 2014 contre la société GFC CARRELAGES laquelle n'était pas titulaire du lot initialement (CUCCUREDDU), mais qui a assuré les travaux de reprise qui ne donneraient pas satisfaction.

Les appels en cause ont été joints partiellement entre eux, mais pas au dossier principal.

E – LES CONCLUSIONS DE REPRISE D'INSTANCE

Le Syndicat des copropriétaires a fait valoir ses conclusions.

Son action est fondée sur les articles 1642-1 et suivants du Code civil, soit les articles applicables à la VEFA, et 1792 et suivants du Code civil.

Il vise au surplus l'article 1792-6, alors que le promoteur n'est pas débiteur de la garantie de parfait achèvement comme il l'écrit et le reconnaît lui-même.

Sans détail ni référence expresse aux pièces qui fonderaient les demandes, il est évoqué différentes sommes dans le corps des conclusions, puis ce sont d'autres sommes qui sont mentionnées dans le dispositif sans que l'on arrive à s'y retrouver clairement.

Le Syndicat éclaircira ses demandes, mais il est d'ores et déjà avéré, par la déconnection entre les 18 réserves de livraison subsistantes et le montant insensé des demandes, que le Syndicat ne s'inscrit pas dans le droit à réparation mais dans une tentative financière.

M. et Mme ASTIER et les époux TIXIER sont dans la même démesure.

De toute manière, cette escalade n'est pas nouvelle puisque déjà, au stade de son assignation en référé, le Syndicat omettait volontairement son courriel du 27 novembre 2009 où il considérait qu'il ne restait que 25 réserves de livraison non levées et il repartait sans vergogne sur la liste de février 2009 comme si rien ne s'était passé entre temps.

Et il n'hésitait pas à accuser le promoteur de ne pas avoir satisfait à des pièces (Rapport APAVE, liste de réserves), qu'il n'avait pourtant jamais été porté à sa connaissance.

Et c'est encore cette exagération qui était de mise dans l'expertise LANQUETTE puisque l'on passait de 25 réserves à 48, sans compter les 33 autres que le Syndic voulait faire examiner, en plus de tout un ensemble de griefs nouveaux évoqués en expertise.

De nouvelles listes circulaient réunion après réunion, incontrôlables.

Et pour chaque point de détail particulier, les copropriétaires exigeaient une reprise intégrale à tous les bâtiments ; les opérations d'expertise ont été marquées par la plainte et l'exagération permanente.

L'Expert LANQUETTE n'étant pas entré dans ce schéma de vindicte, les copropriétaires ont dès lors estimé qu'il avait fait acte de « réticence » à accomplir sa mission et ont reporté sur lui leur mécontentement. C'est ce que font aussi les époux ASTIER.

Or la réalité objective, qui est consignée au rapport d'expert, est que passées les menues réserves de parachèvement tout à fait classiques dans ce type de dossier, il n'y a pas d' « affaire » MARIVAUX GRAND PARC sauf une « queue de chantier » avec des détails à parfaire, ce qui n'a rien d'anormal dans une opération de ce type et à quoi le promoteur ne s'est jamais refusé.

N'ayant rien à faire valoir de concret, le Syndicat en est venu in fine et en désespoir de cause à affirmer des préjudices de jouissance « forfaitaires » en alignant les chiffres réparatoires et en s'offusquant, alors que tout le monde jouit des appartements sans aucun problème depuis la livraison des ouvrages.

Le Tribunal ne sera donc pas dupe du ton faussement indigné du Syndicat des copropriétaires, qui ne sert qu'à masquer le caractère infondé, l'absence de preuve et l'irrecevabilité patente des demandes qui sont présentées.

Les demandes seront dès lors examinées en détail ci après.

II - DISCUSSION

A - SUR LE DROIT APPLICABLE

C'est un point qui ne fera pas débat.

Le régime applicable est le droit de la vente en état futur d'achèvement.

La responsabilité applicable au vendeur en VEFA est donnée par les articles 1642-1 et 1648 alinéa 2 du Code Civil, ces articles disposant :

- 1642-1 : « *le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé ni avant la réception des travaux ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer* »,
- 1648 alinéa 2 : « *dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite à peine de forclusion dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents* ».

La garantie de parfait achèvement de l'article 1792-6 du Code Civil ne s'applique pas en matière de vente d'immeuble à construire.

La règle résulte de l'article 1646-1 du Code Civil qui dispose que « *le vendeur d'un immeuble à construire est tenu à compter de la réception des travaux des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1 et 1792-3 du présent Code* ».

L'article 1792-6 est donc textuellement exclu.

La solution fait l'objet d'une jurisprudence constante, et elle est pleinement justifiée puisque seuls les entrepreneurs ont la capacité de parfaire leur travail, ce qui n'est pas le cas du promoteur.

Donc, le promoteur, vendeur des appartements, n'est tenu que des vices de construction ou des défauts de conformité apparents à la prise de possession et/ou dénoncés pendant le délai d'un mois qui suit cette prise de possession.

Passé ce délai, les menus désordres qui apparaissent relèvent de l'acquéreur de l'ouvrage, au titre de l'entretien de son bâtiment, comme dans n'importe quelle autre vente immobilière.

Les parties sont d'accord sur cette analyse.

En l'espèce, la prise de possession des bâtiments a eu lieu le 25 février 2009.

A cette date, il est exact que 26 pages de réserves de livraison (défauts et vices apparents) ont été dénoncées à ce procès verbal, lequel est signé par la société MARIVAUX GRAND PARC, la SOCIETE LAMY et le maître d'œuvre de l'opération la SA VIGNERON, réserves qui sont effectivement en litige.

Il n'en va pas de même de la liste de griefs visée en pièce 4 du bordereau du Syndicat, qui n'avait jamais été portée à la connaissance de la SOCIETE MARIVAUX GRAND PARC avant la procédure.

Ces griefs ne peuvent être pris en compte dans la mesure où il sont :

- soit constitutifs de défauts visibles à la livraison mais n'ont pas été dénoncés ni à cette date, ni dans le mois suivant, rendant toute demande à ce titre forclosée en application de l'article 1642-1 du Code civil,
- soit apparus par la suite mais, n'ayant pas nature décennale, ne peuvent être retenus contre le promoteur vendeur non tenu à la GPA.

Donc, juridiquement, le Syndicat des copropriétaires n'est recevable qu'en ses demandes qui concernent la liste du 25 février 2009, sauf à démontrer le caractère décennal des désordres, toute demande relative aux réserves postérieures de la liste visée en pièce Adv. 4 est irrecevable par prescription.

B – SUR LES DEMANDES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Le plan suivi sera le suivant :

- 1°/ examen des réserves de livraison subsistantes (pièce adv. N°2 et 5, nos pièces)
- 2°/ examen des réserves apparues « pendant l'année de parfait achèvement », réserves irrecevables à titre principal pour les raisons qui viennent d'être évoquées et examinées à titre subsidiaire ;
- 3°/ examen des griefs particuliers (cheminements handicapés, odeurs, etc.)

CF rapport d'expertise LANQUETTE, PIECE JOINTE

1°/ les réserves subsistantes de la livraison

L'Expert LANQUETTE a retenu 48 points subsistants sur la liste initiale (pièce adv. N°2) et 33 points supplémentaires issus de la liste pièce adv. 5, soit un total de 81 points examinés par l'expert.

Cette liste expertale est contestée compte tenu du mail de LAMY du 27 novembre 2009 ne mentionnant plus que 25 réserves et des courriers ultérieurs de VINCI ramenant le nombre à 18.

Quoi qu'il en soit, la SCI MARIVAUX fera les observations suivantes, point par point :

- 1-2** : les réserves étaient levées avant l'assignation. Confirmé par M. LANQUETTE
- 3-** : poignée manquante dans local vélo : réserve non levée, vaut 53 € qui pourra être retenue. La SCI MARIVAUX fera valoir son recours.
- 4-** : réserve levée avant l'assignation, confirmé par M. LANQUETTE.
- 5-** : La reprise du carrelage du hall du bâtiment B a été traitée par GFC conformément aux préconisations du CABINET BBV (cf courrier VINCI du 6 juillet 2009 et plan annexé). Cette réserve de livraison n'apparaît pas comme restant à traiter dans le courriel de la SOCIETE LAMY du 27 novembre 2009. L'insatisfaction du Syndic quant à la levée de cette réserve n'a été communiquée que par l'assignation en référé expertise. Le montant de 2998 € retenu par M. LANQUETTE pourra être retenu, La SCI MARIVAUX fait valoir son appel en garantie contre BBV à ce titre.

- 6-** : raccord de peinture (gouttelette) liés à l'ouverture intempestive d'un skydome. Le Syndic devait saisir l'assureur dommages ouvrages ou l'assureur multirisque de l'immeuble pour permettre la remise en état de la cage d'escalier consécutivement à ce dégât des eaux, qui n'engage pas la SCI MARIVAUX. L'expert prévoit un montant de 750 € qui pourra cependant être retenu pour en terminer. La SCI sollicite la garantie de la société BBV.
- 7-** : local poubelle : manque siphon de sol. Textuellement, la réserve indique « manque grille du siphon de sol ». Cette réserve est levée dans la mesure où le siphon a effectivement été posé. Un ressaut d'environ 5 mm subsiste, mais il correspond à l'épaisseur du carrelage est inférieur au 2 cm maximum autorisés par les normes handicapés applicables. M. LANQUETTE a cependant prévu une somme de 135 € pour réfection, somme qui sera dès lors retenue. La SCI sollicite la garantie de la société BBV.
- 8-17** : réserves sans objet ou levées, malfaçons non constatées par M. LANQUETTE. L'expert a cependant accédé aux demandes indemnitaires du Syndicat pour réfection d'un nez de marche (point 9) à 124 €, et suivi des couvertines (points 12 et 13) pour 555,50 et 313,10 €. La SCI MARIVAUX considère que ces sommes ne sont pas dues puisque l'expert « *n'a pas constaté cette malfaçon* » comme il l'écrit. S'il en était autrement, la SCI sollicite la garantie de l'architecte BBV.
- 18-** : porte coupe feu, légères infiltrations en sous-sol. La SCI MARIVAUX GRAND PARC n'a pas vendu un sous-sol étanche (cf notice de vente). L'infiltration minime et sporadique en sous-sol n'est pas inacceptable au sens de la conformité et de l'habitabilité des locaux.
- Ce problème a été pris en charge par l'assureur DO sur déclaration du Syndic qui n'est dès lors plus fondé à former une réclamation.
- 19-20** : réserves levées avant l'assignation ou sans objet.
- 21-** : humidité sous le paillason d'une entrée du bâtiment D. Il peut s'agir des conséquences d'un nettoyage à grande eau du hall. Cet état de fait est lié à l'entretien réalisé par le Syndic et ne concerne pas la SCI MARIVAUX GRAND PARC. M. LANQUETTE propose de remplacer ce paillason par un tapis caoutchouc ; s'il le faut la SCI MARIVAUX paiera ce tapis.
- 22-** : réserve non levée. Vaut 1208 € selon les propres chiffrages du Syndicat des copropriétaires. La somme pourra être retenue ; la SCI concluante fera valoir ses appels en garantie. La SCI concluante sollicite la garantie de son architecte BBV.

23-25 : sans objet.

26- : chiffré à 378,75 € par l'expert. Dont acte.

27-33 : sans objet.

34-Raccord de peinture sur un poteau : vaut 60 €. Dont acte.

35- : traces sur mur de la terrasse de l'appartement B02 : reprise chiffré à 740 € suivant devis. Dont acte.

36-Problème pris en charge et indemnisé par l'assurance DO en décembre 2011. Le Syndicat des copropriétaires n'a plus qualité pour former une réclamation.

37-40 : sans objet.

41- 2 nez de balcons à reprendre ponctuellement. Dans son pré-rapport l'Expert mentionnait « non vu » pour cette réclamation. Au stade de son rapport il retient néanmoins une somme mais tout en expliquant que le devis à 1797 € comporte des postes de piquage du béton non justifiés.

Quant au devis de 371979 € il est « *totalelement fantaisiste et sans rapport avec les dommages constatés* » selon les propres termes de l'Expert.

La réclamation sera donc limitée à une somme forfaitaire de 1000 € par balcon soit 2000 € en tout, amplement satisfactoire.

42-47 : sans objet

48-Remplacement d'une porte des communs : vaut 685 € dont acte.

On constate à l'examen point par point, que le Syndicat se refuse à faire et pour cause, que la quasi-totalité des réserves qui faisait l'objet de l'assignation était levée au moment de celle-ci.

La SCI concluante n'a jamais failli à son obligation d'exiger la levée des réserves par les entreprises puisque l'on est passé de 481 réserves en parties communes le 25 février 2009 à seulement 25 réserves subsistant en novembre suivant et que par la suite, le processus des travaux de parachèvement s'est poursuivi pour aboutir à des questions tout à fait résiduelles, comme l'Expert a pu le constater.

Le Syndicat sera débouté de ses demandes.

Enfin, si une quelconque somme était mise à la SCI MARIVAUX GRAND PARC, cette dernière, qui n'a elle-même rien construit, serait recevable et fondée à obtenir la garantie intégrale de l'architecte du bâtiment et des constructeurs concernés.

Le rôle d'un promoteur se limite en effet à des aspects purement administratifs et financiers, il monte l'opération, paie les entreprises et assure un suivi administratif, mais n'est pas lui-même constructeur.

C'est à l'architecte qu'il revient de faire assurer la parfaite exécution des travaux (direction qualitative des ouvrages). Donc la société BBV sera intégralement tenue à garantie.

2° / les réserves postérieures à la livraison

A titre principal, pour les raisons précédemment citées, les demandes sont irrecevables par forclusion.

A titre subsidiaire, la concluante fera les observations suivantes point par point.

49- 69 : sans objet puisqu'il n'ya aucun désordre. Le point 54 sera rejeté, il n'y a pas lieu à estimation expertale puisque le carrelage n'a aucun dommage. Point 55 et 64 apparents à la livraison et non réservés donc purgés. Seuls les points 67 (810 €) et 68 pourraient être admis, mais ils concernent de menues désordres survenus à l'utilisation, alors que le promoteur n'est pas tenu de la GPA.

70- : peinture cloquée sur les aérateurs devant la porte d'entrée. Apparu à l'occupation des lieux. Comme on l'a indiqué le vendeur en VEFA n'est pas tenu de la GPA, donc ce menu désordre ne peut être retenu.

Sans reconnaissance du désordre ni de sa responsabilité, la SCI MARIVAUX a demandé à la société KESER, titulaire du lot son intervention. KESER a été d'accord mais le Syndicat n'a pas donné suite.

L'Expert retient un traitement différent de ces édicules. Il considère que la peinture posée horizontalement ne pourra pas tenir et que seule la pose d'une étanchéité peut garantir leur pérennité. Les travaux sont chiffrés à 5938 €.

La SCI MARIVAUX conclue au débouté puisque cette demande entra dans la GPA.

Subsidiairement elle sollicite la garantie de l'architecte BBV pour défaut de conception et fera également valoir son recours contre la société KESER à ce titre.

71- : « non dénoncé à la livraison et de toute manière inexistant ».

72- : allumage aléatoire des deux plafonniers devant le couloir à droite dans le bâtiment E. L'ensemble des dysfonctionnements d'éclairage a été traité par l'ENTREPRISE FOURNIAL (pièces jointes). Le désordre du hall du bâtiment E a été réglé et la SCI n'a jamais été informée d'une quelconque insatisfaction du syndicat des copropriétaires sur ce point.

Selon l'expert, un réglage est à faire des détecteurs pour 100 €. Dont acte, la SCI MARIVAUX fera valoir son recours en garantie contre FOURNIAL.

73- 75 : non dénoncé à la livraison ou inexistant. Une somme de 292,90 € est retenue « au bénéfice du doute » pour le point 74, à l'appréciation du Tribunal, la concluante fera valoir son recours.

76- : peinture écaillée sur la façade extérieure du bâtiment E et de la gaine d'ascenseur de l'appartement 34 : la remarque faite plus haut s'applique. La SCI MARIVAUX n'est pas débitrice de la garantie de parfait achèvement dont relèverait ce désordre.

Une somme forfaitaire de 1500 € est retenue. Si le Tribunal la retient, il prononcera la garantie intégrale de la société BBV et la SCI MARIVAUX fera valoir également son recours contre la société KESER, elle aussi concernée.

77- 79 : concerne le bâtiment F hors litige, puisque la propriété de FONCIA DOCHER INTERFRANCE.

Au surplus, les vérifications de la VMC relèvent de l'entretien et non d'une quelconque garantie, et les équerres des parements de façade ont d'ores et déjà donné lieu à indemnisation par la DO. Sans objet donc.

80- : sans objet.

81- : problème d'odeur dans les appartements. Ce problème d'odeur n'a jamais été constaté en expertise et il ne fait l'objet d'aucune preuve.

Il est cependant exact qu'a été constaté une erreur de raccordement en sous-sol, dans les garages n°76 et 77 erreur tout à fait ponctuelle, une descente d'eaux usées du bâtiment C ayant été par erreur branchée sur les EP.

Cette inversion a été identifiée par l'entreprise COLAS, mandatée en intervention à plusieurs reprises par le promoteur pour poser des clapets anti-retour sur le réseau EP du bâtiment E et réaliser un siphon sur le réseau EP vers le bâtiment F avant le branchement au réseau unitaire de la ville, interventions qui ont été requises par la SCI MARIVAUX.

Une fois encore il est difficile de reprocher à la SCI concluante ne n'avoir pas pris le problème en compte.

Quant au problème de branchement subsistant, il faut indiquer que le travail de plomberie est l'œuvre de la société LECQ ET LEFEBVRE, qui est aujourd'hui liquidée et contre laquelle le promoteur ne peut donc plus exiger d'intervention.

Il appartenait dès lors au Syndicat en charge des parties communes et qui est le seul à bénéficier des assurances (RCD et DO), de régulariser une déclaration de sinistre à l'assureur dommages ouvrages ou à l'assureur RCD de la SOCIETE LECQ ET LEFEBVRE, (GAN) pour régler la question.

Le promoteur n'est plus apte à agir en ce domaine, ce qui été maintes fois expliqué en cours d'expertise.

Or au lieu de régler ce problème simple, le Syndicat préfère encore vilipender la SCI MARIVAUX et réclamer des sommes totalement infondées.

Enfin et très subsidiairement, si une somme était prononcée, la concluante sollicite la garantie de l'architecte du bâtiment la société BBV.

En synthèse, on constate encore que les désordres survenus après livraison sont des questions tout à fait mineures qui ne justifient certainement pas les demandes insensées du Syndicat.

Il sera débouté de ses demandes, subsidiairement, la garantie intégrale de l'architecte sera prononcée.

3° / les autres griefs

- Equipements électriques

Les équipements électriques ont donné lieu à un suivi complet de l'entreprise FOURNIAL, qui est ré intervenue à plusieurs reprises avant et pendant l'expertise LANQUETTE.

En vue de son assignation, le Syndicat avait fait examiner l'installation par l'APAVE, qui avait pointé quelques non conformités malgré les corrections d'ores et déjà apportées par FOURNIAL dans son plan d'action.

Connaissance prise de ce rapport, la SCI concluante a fait ré intervenir FOURNIAL une nouvelle fois pendant l'expertise LANQUETTE pour apporter les correctifs nécessaires.

A l'issue il restait un disjoncteur à poser, ce qui a été fait.

Malgré tout le Syndicat n'est toujours pas satisfait et a fait faire un devis par la société VERNET BOSSER pour reprendre de petits parachèvements, le devis s'élevant à 2453,05 €.

L'Expert retient la somme pour avoir la paix.

La SCI concluante estime qu'elle ne la doit pas, mais s'il devait en être autrement, indique qu'elle fait valoir son recours an garantie contre l'architecte et fera valoir son recours en garantie contre l'électricien.

- Ascenseurs

A la suite du rapport APAVE (qui n'a été connu qu'avec l'assignation introductive), la concluante a refait intervenir le titulaire du lot la société ASTREM. Celle-ci est intervenue pour chacun des ascenseurs des bâtiments et l'intégralité des réserves évoquée dans le rapport APAVE a été reprise (elle serait d'ailleurs intervenue plus tôt si le syndic l'avait sollicitée).

La seule question qui subsiste est d'assurer le réglage des cabines et de graisser les chemins de roulement, pour éviter le bruit des ascenseurs au démarrage.

Cette question relève de l'entretien, étant précisé que le syndicat des copropriétaires dispose d'un contrat d'entretien avec la SOCIETE ASTREM et qu'il appartient à cette Société d'exécuter ses obligations.

Donc, la demande sera rejetée.

- **Portails coulissants**

Ce sont des défauts de conformités apparents à livraison mais non dénoncés à cette occasion ou dans le mois. Les demandes sont forcloses.

L'Expert, sur chiffrage proposé par le Syndicat retient néanmoins la somme de 3921,92 €.

Si la somme était accordée, la SCI concluante sollicite de voir l'architecte du bâtiment investi de la mission complète tenue à garantie et elle fera valoir son recours en garantie contre la société THIVILIER et son assureur

- **disconnecteur**

Cet équipement au nom barbare est un clapet anti retour sur le réseau d'adduction d'eau, permettant que l'eau entrée dans la copropriété ne puisse plus revenir en arrière dans le réseau de la Ville (objectif sanitaire).

Connaissance prise du rapport APAVE qui pointait des anomalies sur cet équipement, le promoteur a fait, sur ce point encore et avec une diligence qui n'est pas contestable, ré-intervenir les entreprises concernées.

Les corrections nécessaires ont été apportées, constatées par M. LANQUETTE en expertise judiciaire (p. 38 du rapport).

La demande des copropriétaires tendant à un remplacement de cet appareil ne trouve aucune justification puisque celui-ci fonctionne.

La demande à ce titre sera rejetée.

- **Réserves émises postérieurement à la livraison et non expertisées**

Le Syndicat des copropriétaires s'autorise sans avancer de fondement juridique ou factuel, à solliciter une nouvelle somme de 53883,43 € HT.

La demande n'est ni explicitée, ni justifiée.

Les désordres objet de la liste pièce adv. N°4 ont été expertisés par M. LANQUETTE. La demande fait donc de toute manière double emploi avec celle émise au titre de l'« année de parachèvement ».

Le Syndicat en vient à demander une somme forfaitaire en réduction du prix de vente.

Or, si le Syndicat est recevable à agir en réparation des parties communes, **il est en revanche irrecevable à agir en réduction de prix dans la mesure où il n'est pas lui-même acquéreur des appartements**, et n'est donc pas partie au contrat de vente.

La demande sera déclarée irrecevable.

Au surplus, elle sera déclarée mal fondée puisqu'aucune moins value n'est à constater dans la mesure où :

Primo, les désordres ne relèvent que de détails de parachèvement, n'occasionnant aucune dévaluation de l'immeuble ni trouble de jouissance quelconque,

secundo les désordres le nécessitant sont tout à fait réparables, les sommes nécessaires étant prévues par l'expert interdisant dès lors de résoudre le dossier en moins value conformément à l'article 1642-1 in fine du Code civil (*Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer*)

Donc le Syndicat sera débouté de toute demande en réduction des prix de vente.

S'il en était par impossible autrement, la garantie de l'architecte du bâtiment serait prononcée.

- **Désordres survenus antérieurement aux opérations d'expertise : volets roulants**

Conformément à l'article 2 de la Loi du 10 juillet 1965 sur la Copropriété « *sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé* ».

Les volets **sont des parties privatives** ; le Syndicat est dès lors irrecevable à solliciter quoi que ce soit à ce titre, sans examen de la question au fond.

Subsidiairement, il sera observé au vu des pièces du Syndicat que ce problème de volets roulants est loin d'être généralisé puisqu'il ne concerne deux copropriétaires, Mme DALL'AQUA et M. VINCENT.

Madame DALL'AQUA a été victime de la descente intempestive d'un volet. Elle rapporte avoir téléphoné aux Ets MATUSSIÈRE qui lui ont réglé ce problème.

L'incident, puisque c'en est un et non pas un désordre, est donc clos.

Quant à M. VINCENT, il rapporte des dysfonctionnements aléatoires et qui ne concernent pas toutes ses baies vitrées.

Cela fait tout de même bien peu pour exiger un remplacement de tous les volets du bâtiment E à 83682 €...

PIECE ADV. 102 et 103

Au surplus, le Syndicat rappelle lui-même que le promoteur s'est, sur ce point encore montré réactif puisqu'il a fait intervenir le titulaire du lot en garantie. C'est ce que confirment les copropriétaires concernés.

Donc, encore une fois, le promoteur n'est pas en défaut.

En revanche, ce que le syndicat oublie d'indiquer, c'est qu'une expertise a été organisée sur cette question par déclaration de sinistre au titulaire des volets roulants, expertise qui a été confiée au Cabinet SARETEC.

A l'issue de cette expertise ces problèmes ponctuels ont été réglés.

Pour preuve, **la question des volets roulants n'a jamais été soumise à l'Expert LANQUETTE**, ce que le syndicat n'aurait pas manqué de faire si le problème n'avait pas été résolu.

C'est donc encore de manière malicieuse et malhonnête que le Syndicat présente sa demande.

Il en sera débouté.

Enfin si un désordre devait apparaître sur les volets, la SCI MARIVAUX promoteur rappelle que le Syndicat des copropriétaires est désormais le seul à bénéficier des garanties des entreprises qu'il peut dès lors actionner.

- **Désordres survenus « au cours des opérations d'expertise »**

A la lecture de l'assignation, on ne sait pas ce que renferme cette rubrique, quelques questions ponctuelles sont effleurées puis on trouve, assénée sans la moindre explication, une réclamation de 221785,94 €.

Le promoteur n'est même pas mis en mesure de se défendre.

En ce qui concerne la fermeture des lanterneaux (skydomes), ou plus exactement **du** lanterneau du bâtiment C, la question a été débattue en expertise, au titre des reprises de peinture dans la cage d'escalier du bâtiment C (gouttelette).

Le désordre sur la peinture est en effet attribué à l'ouverture intempestive du lanterneau (skydome) de l'escalier commun.

Or si la peinture endommagée faisait bien l'objet d'une réclamation en expertise, d'ailleurs prise en compte par M. LANQUETTE, l'ouverture du lanterneau était résolue depuis longtemps et ne faisait plus débat devant l'Expert.

On rappellera que ce problème n'a concerné qu'un seul lanterneau celui du bâtiment C.

Dès que le désordre lui a été dénoncé, la SCI concluante a fait intervenir l'entreprise ADAM qui a vérifié et testé l'installation et conclu à l'absence de tout dysfonctionnement. Cette dernière a attribué les déclenchements à des interventions humaines, ce que le promoteur n'a pu que répercuter au Syndicat le 20 juillet 2009.

Cette réponse n'a pas convaincu un copropriétaire, M. MICHON, qui disposant des compétences requises, a alors lui-même empoigné la question et a définitivement résolu le problème le 27 juillet 2009.

M. MICHON raconte son succès dans un mail du 29 suivant 2009.

PIECE JOINTE 13

DONC le problème n'a concerné qu'un seul skydome de la résidence, il est résolu depuis 2009, mais le Syndic maintient tout de même une réclamation...

En ce qui concerne l'interphone, il fonctionne parfaitement et aucun logiciel n'est nécessaire pour le programmer, sauf d'utiliser les bons codes, qui sont en possession du syndic.

Le problème est que le Syndic s'est trompé en les utilisant, ce qui a été à l'origine des interventions de FOURNIAL qui le relate dans ses courriers.

Aucune des demandes présentées par le Syndicat sur ce chapitre n'est fondée et c'est encore un débouté intégral qui s'impose.

- **Accès handicapé**

Cette question a été largement débattue dans l'expertise.

Le Syndicat des copropriétaires veut à tout prix faire admettre que l'accessibilité n'est pas conforme, alors qu'il lui a été démontré preuve et pièces à l'appui qu'il avait tort.

L'ensemble des documents nécessaires à l'instruction de cette question a été versé à l'Expertise.

En ce qui concerne **l'accessibilité générale**, ces documents attestent que les services instructeurs ont été informé et ont validé, tant au moment du permis de construire qu'au moment du permis de construire modificatif, les pentes de l'opération après avoir reçu les explications du CABINET VIGNERON.

Par une première correspondance du 8 mars 2005, les services instructeurs ont demandé de revoir le cheminement depuis la voie publique jusqu'au hall d'entrée des bâtiments CDEF en raison des pentes de 12,5 % et 14 % supérieurs au 5 % maximum autorisés.

Par réponse du 22 mars 2005, le CABINET VIGNERON expliquait que 2 places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite avaient été créées en haut de la voie d'accès qui relie la Rue des Neufs Soleils au bâtiment F et que depuis ces places, on accédait de plein pied au bâtiment F puis en empruntant le passage sous immeuble on rejoignait toujours de plein pied par des cheminements conformes à la réglementation en vigueur les halls des bâtiments CDE.

De telles explications démontrent que les accès sont parfaitement conformes ; elles ont satisfait les services instructeurs qui les ont prises en compte le 30 juin 2005.

L'opération était autorisée sans restriction.

Les accès handicapé se font depuis la Rue Marivaux pour les bâtiments A et B et depuis la Rue des Neufs Soleils pour les autres bâtiments CDEF.

Deux places de parking, pour les personnes à mobilité réduite, sont aménagées côté Rue des Neufs Soleils et de ces places on peut accéder en parfaite conformité aux bâtiments CDEF.

Pour les bâtiments A et B, l'accès se fait Rue Marivaux toujours avec des pentes réglementaires et des places pour les personnes à mobilité réduite aménagées à proximité.

L'accessibilité des bâtiments est donc parfaitement conforme à la réglementation.

Avec une rare mauvaise foi, le Syndicat écrit que le rapport APAVE a noté des pentes non conformes entre les bâtiments B et C.

Cette affirmation est totalement infondée. Le cheminement entre le bâtiment B et le bâtiment C n'est pas un cheminement pour handicapés. C'est comme cela que l'ensemble immobilier a été conçu, comme cela qu'il a été vendu, et cela ne peut être reproché dès lors que chaque bâtiment est lui-même accessible depuis la voie publique.

Rapport LANQUETTE p. 32

En effet, si la règle oblige à garantir l'accessibilité de chaque bâtiment (logement) depuis la rue, aucune règle n'oblige à créer des pentes conformes entre les différents bâtiments d'une résidence.

Le Syndicat poursuit en affirmant, toujours au visa du rapport APAVE, que « *le plus grave concerne le cheminement entre la Rue des 9 Soleils et le bâtiment F* ».

Mais c'est encore une fois totalement faux puisque la voie qui est ici examinée par l'APAVE n'est pas non plus un cheminement handicapé mais l'accès pour les voitures depuis la rue.

Or deux places de stationnement sont créés en haut de cette voie d'accès devant l'entrée du bâtiment F ; elles permettent donc d'entrer dans le bâtiment de plein pied.

De toute manière, au vu de la pente de la Rue des 9 soleils, il n'est pas imaginable qu'une personne puisse arriver en fauteuil depuis cette rue, c'est donc avec mauvaise foi que le Syndicat tire argument de cette situation, du reste inhérente à la topographie de la Ville de CLERMONT FERRAND et dont l'APAVE elle-même écrit qu'aucun correctif n'est envisageable.

C'est bien pourquoi 2 places handicapées ont été créés en haut de la voie.

Enfin le Syndicat est encore de mauvaise foi lorsqu'il se plaint de la largeur des places de stationnement à 3 mètres alors que la SCI MARIVAUX, informée de la non-conformité a immédiatement fait corriger à 3,30 m avant même que les opérations LANQUETTE ne démarrent, la modification étant constatée par l'Expert à son rapport.

Rapport LANQUETTE p. 35

Donc, les accès sont conformes.

Il est enfin à préciser que SOCOTEC, contrôleur technique de l'opération, qui avait une mission handicapés, a validé le projet sans restriction.

SOCOTEC a confirmé cette parfaite conformité dès qu'elle a eu connaissance du rapport APAVE.

L'Expert LANQUETTE considère lui aussi que les accès sont conformes.

DONT ACTE.

En ce qui concerne **la pente du cheminement lui-même**, il est à indiquer que dès qu'elle a eu connaissance du rapport de l'APAVE (assignation introductive), la concluante a fait examiner les pentes par la société COLAS, société qui a mis les cheminements en œuvre.

COLAS a établi un relevé de la pente entre la rue Marivaux et le bâtiment A, adressé à l'Expert judiciaire par dire du 7 octobre 2010.

Il est apparu au moment du relevé que le cheminement piéton était très anormalement déformé et dégradé, à tel point que la mesure s'est avérée quasiment impossible.

Ce cheminement a manifestement subi le roulage de véhicules.

C'est ce que les copropriétaires ont fini par avouer : ces cheminements, qui ne doivent servir qu'aux piétons, ont en fait été largement utilisés par des camions de déménagements qui ont causé ces déformations.

Cela a été reconnu devant l'Expert, lequel indique qu'au fil du temps et du passage des véhicules, le chemin s'est nivelé pour prendre une pente moyenne qui ne respecte plus les dispositions d'origine.

Or les véhicules, lourds qui plus est, **n'ont rien à faire à cet endroit** ces revêtements n'ayant jamais été prévus pour le roulage des véhicules qui disposent de leurs propres accès, ce qui correspond à un usage non approprié.

Le règlement de copropriété mentionne très certainement que les véhicules sont interdits dans l'enceinte de la copropriété.

Aussi, la dégradation des cheminements, qui ne sont plus à l'état d'origine, n'engage que la copropriété en termes d'entretien et de respect de la destination des parties communes.

Au regard de ces dégradations, COLAS n'a pu prendre sa mesure que sur les bordurettes, qui ont servi au nivellement initial et qui n'ont pas bougé.

Or les pentes données par ces bordurettes sont tout à fait conformes ; on retrouve une réglementation respectée avec paliers de repos tous les 10 mètres pour les pentes dépassant 4%.

Rapport LANQUETTE p. 33

Il est donc démontré que les pentes originelles étaient conformes et que les modifications ultérieures ne peuvent être imputées qu'à la copropriété qui a fait un usage anormal de ces cheminements piétons.

Enfin, comme l'expert l'a précisé, ce type de surface demande un entretien régulier.

Interpelé sur cette question, le syndic, si prompt à vilipender le promoteur, n'a jamais produit le contrat d'entretien qui a du être mis en place ainsi que la nature des interventions qui ont déjà été réalisées.

Se pose donc sa responsabilité quant à l'entretien de cette partie commune.

Enfin, quant au **type de revêtement**, il s'agit d'un stabilisé compact avec liant hydraulique, soit un stabilisé renforcé, tout à fait conforme à ce qui était prévu dans les actes de vente.

Le bureau de contrôle SOCOTEC qui avait une mission accessibilité handicapé n'a jamais émis d'avis favorable sur ce type de revêtement.

Le Syndicat, qui s'en plaint pour les besoins de sa cause, n'a pas émis de réserve à la réception ; on imagine que s'il y avait eu une « impossibilité » de roulage pour les handicapés, une réserve aurait été mentionnée.

Donc, le Syndicat n'est pas crédible lorsqu'il invoque la « très grande difficulté à se mouvoir dans la résidence », les attestations produites sont cousues de fil blanc.

Ensuite et enfin sur ce chapitre, il est à indiquer que ces cheminements handicapés ne font pas l'objet d'une réglementation.

Si les graviers et les sables sont prohibés, et plus généralement les sols meubles incompatibles avec les fauteuils roulants, il n'en va pas de même d'un stabilisé avec liant hydraulique, qui est un revêtement non gravillonneux et non meuble.

M. LANQUETTE a néanmoins chiffré, laissé à l'appréciation du Tribunal, la réfection en enrobé ou béton de ces cheminements (41180,26 €).

La Concluante estime qu'une réfection est indue dès lors qu'il existe une parfaite conformité du revêtement par rapport aux actes de vente, qu'il n'a jamais fait l'objet de réserve à réception et que les déformations n'engagent pas sa responsabilité. Elle conclue au débouté pur et simple.

S'il en était autrement, elle sollicite la garantie de l'architecte du bâtiment.

En tout état de cause, il n'existe aucune moins value à l'ouvrage et le Syndicat des copropriétaires, qui n'est pas acheteur, est irrecevable à invoquer une réduction de prix comme il le fait dans ses écritures.

- **Hauteur des interphones**

Le Syndicat se plaint ici de la hauteur des interphones, qui seraient positionnés trop haut.

Il invoque au soutien le rapport APAVE d'accessibilité (sa pièce 19), au terme duquel une non-conformité est mise en évidence à ce titre.

Or, la réglementation sur laquelle s'appuie l'APAVE date d'un arrêté du 1er aout 2006, qui n'était pas applicable à la date du permis de construire qui est en date du 27 mai 2005.

SOCOTEC, contrôleur technique de l'opération, qui avait une mission handicapés, n'a émis aucune remarque quant à la hauteur de ces interphones.

Aucune non-conformité n'existe.

Le Syndicat sera débouté de ses demandes à ce titre également.

Si par extraordinaire il en était autrement, la SCI MARIVAUX demande la garantie de l'architecte de l'opération.

- **Prétendu préjudice moral**

Il est encore bien abusif pour le Syndicat d'invoquer un préjudice moral et d'égrener des reproches qui n'ont aucun fondement.

La preuve est au contraire rapportée que l'action du promoteur a été constante et diligente, même pendant les opérations d'expertises alors qu'elle était constamment prise à partie et conspuée par les copropriétaires.

L'ensemble des dires établis par la SCI et les pièces versées permettra au Tribunal d'apprécier la réalité de cette situation.

- **Article 700 du CPC**

Il n'est pas d'usage de la critiquer sauf lorsque la demande confine à l'abus pur et simple.

En l'occurrence, le Syndicat demande 15.000 € à ce titre, le chiffre se passe de commentaire.

Il en sera débouté.

Page volontairement vierge

Page volontairement vierge

Page volontairement vierge

Page volontairement vierge

PAR CES MOTIFS

Vu les articles 1641 et suivants 1792 et suivants du Code civil,

Dire et juger irrecevable et en tout cas débouter le Syndicat des copropriétaires, de leurs demandes,

S'il en était par impossible autrement, voir condamner la société d'architecture BBV à relever et garantir intégralement la SCI MARIVAUX GRAND PARC de toutes demandes

Voir condamner les demandeurs au paiement d'une somme de 5000 € sur le fondement de l'article 700 du CPC et en tous dépens.

SOUS TOUTES RESERVES

BORDEREAU DE COMMUNICATION DE PIECES

1. 25 aout 2010 : Dire à M. LANQUETTE + pièces annexées
2. 7 octobre 2010 : Dire à M. LANQUETTE + pièces annexées
3. 23 novembre 2010 : Dire à M. LANQUETTE + pièces annexées
4. 7 décembre 2010 : Dire à M. LANQUETTE + pièces annexées
5. 9 février 2011 : Dire à M. LANQUETTE + pièces annexées
6. 3 mars 2011 : Dire à M. LANQUETTE
7. 22 avril 2011 : Dire à M. LANQUETTE + pièces annexées
8. 15 juillet 2011 : Dire à M. LANQUETTE + pièces annexées
9. 3 novembre 2011 : Dire à M. LANQUETTE
10. 9 novembre 2011 : Dire à M. LANQUETTE
11. 23 avril 2012 : Dire à M. LANQUETTE
12. 11 juin 2012 : Dire à M. LANQUETTE
13. Mail de M. MICHON du 27 juillet 2009
14. Rapport LANQUETTE et Annexes