

SELARL AUVERJURIS

Me D. REBOUL-SALZE – Me F. MEYZONNADE

Me D. VAGNE – Me V. PELTIER

Me A. LAURENT – Me S. LEGAY

57 rue du Clos Notre Dame

63000 CLERMONT-FERRAND

☎ 04.73.17.13.85

📠 04.73.17.13.99

AFFAIRE : LAMY / SCI MARIVAUX GRAND PARC
1091334 - DV / DV

RG 09/3243/11 - 12/01826 / 11- 12/01826
Audience du 3 Janvier 2017

**CONCLUSIONS RECAPITULATIVES n° 4
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 Monsieur 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 Dominique VAGNE, Avocat au Barreau de Clermont-Ferrand, 57 rue du Clos Notre Dame 63000 CLERMONT-FERRAND

CONTRE :

1°/ LA SCI MARIVAUX GRAND PARC ayant son siège 66, Route de la Reine, 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Où étant et parlant à :

DEFENDERESSE

Ayant pour Avocat Maître Maud ROUCHOUSE

- La SA PIERRE ET CEDRIC VIGNERON

- **La MAF MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS**
- **La Société FHB es qualité de liquidateur de la SA Pierre et Cédric VIGNERON**

Ayant pour Avocat SELARL CODEX

DEFENDEURS

- **La SOCOTEC France**
- **La Société AXA France IARD**

Ayant pour Avocat la SCP GOUNEL LIBERT

PLAISE AU TRIBUNAL

Le Tribunal a été saisi par assignation en date du 23 mars 2012 à la requête du Syndicat des copropriétaires de la résidence MARIVAUX GRAND PARC 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 parties communes composant la résidence Marivaux Grand Parc dans lesquels un nombre impressionnant de défauts a été constaté aussi bien lors de la livraison qu'au cours de l'année de parachèvement.

L'expert LANQUETTE a été désigné comme le rappelait 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. Pièce 116

DISCUSSION :

I - LA REGLE DE DROIT

□ 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^{ème} – 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^{ème} 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.

❷ 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.

Ce sont qui plus est, les dispositions de l'article 1642-1 dans sa version en vigueur au moment de la livraison intervenue le 25 février 2009 (soit antérieur à la loi du 25 mars 2009) qui disposait que « 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 alors apparents. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice. » Cet article est d'ailleurs visé dans les contrat de vente page 22 (cf. pièce 21) .

Ainsi les non conformités apparentes n'étaient pas soumises au régime de la prescription de l'article 1648 alinéa 2 du code civil, avant l'entrée en vigueur de la loi du 25 mars 2009, les défauts de conformité n'étaient pas expressément visés par l'[article 1642-1 du Code civil](#). La garantie et les délais prévus par ce texte ne leur étaient donc pas applicables (*Cass. 3^e civ., 20 mars 2013, n° 12-11.797 : JurisData n° 2013-028693*).

C'est le délai de droit commun de 10 années cf. jcl (et à tout le moins à la prescription contractuelle de 5 années) qui s'applique aux non conformités apparentes.

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.

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 du seul 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 engagée par les copropriétaires acquéreurs.

□ Réponse à l'argumentation de la SCI

Dans les conclusions que la SCI a notifiées, celle-ci reprend avec emphase la règle de droit applicable à savoir, les dispositions de l'article 1642 et suivants du Code Civil s'agissant en l'espèce d'une vente en état futur d'achèvement, mais la SCI croit s'en tirer à bon compte en considérant, ce qui est erroné, **que les griefs visés en pièce n°4 du bordereau du Syndicat** ne pouvaient être pris en compte car, soit ils étaient constitutifs de défauts visibles à la livraison et n'ont pas été dénoncés ni à cette date, ni dans le mois suivant, soit sont apparus par la suite, mais n'ayant pas nature décennale, ne pouvaient être retenus contre le promoteur non tenu « à la GPA » (sic).

Il sera rappelé à la SCI qu'en application des dispositions des articles 1601 et suivants du Code Civil et particulièrement les dispositions concernant la vente d'immeubles à construire et l'obligation de délivrance qui incombe à tout vendeur, ce dernier doit fournir le bien objet du contrat. C'est ainsi que la jurisprudence s'est interrogée sur la distinction entre conformité et garantie quant aux qualités de la chose vendue.

Par différents arrêts de la Cour de Cassation (**27 octobre 1993, bulletin 1, n°305, Cass.Com. 26 avril 1994, JCP 1994 II, 22357**) a décidé : « *Le défaut de conformité de la chose vendue à sa destination normale constitue le vice prévu par les articles 1641 et suivants du Code Civil.* »

Il résulte de cette jurisprudence qu'un défaut rendant la chose impropre à l'usage auquel elle y était destinée constitue un vice relevant de la garantie, mais qu'en revanche, **une différence entre les choses promises et les choses livrées constitue l'inexécution de l'obligation de délivrance conforme.**

C'est sur ce point que se sont situés depuis le début les copropriétaires puisqu'en définitive, compte tenu des 410 réserves qui ont été formulées à l'origine, le Syndicat a rappelé très clairement au promoteur vendeur que ses membres refusaient à due concurrence les ouvrages qui avaient été construits et c'est bien en quoi la responsabilité de la SCI est en partie engagée dès lors que l'ensemble des désordres qui ne relève pas de la garantie pour vice caché, telle a été ci-dessus rappelée, relève immanquablement de la non-conformité puisque l'expert a pu constater, ce qui lui a été demandé à plusieurs reprises, que l'obligation de délivrance d'un ouvrage conforme à ce qui avait été promis n'avait pas été satisfaite.

Dans ces conditions, la SCI engage sa responsabilité.

La jurisprudence rappelle que de manière générale, la non-conformité peut résulter d'une différence purement esthétique ou d'une différence minime par rapport aux caractéristiques prévus par le contrat, en ce sens : (*CA COLMAR – 7 février 1997, CA BOURGES – 17 novembre 1992, JURISDATA n°046089.*) Les défauts de conformité sont à prendre en considération, quelle que soit leur importance (*CA Paris, 2e ch., 12 févr. 2002, n° 1999/09472* :), même si ces non-conformités ne génèrent pas de vice de construction (*Cass. 3e civ., 25 avr. 2007, n° 06-11.482*) ou qu'elles ne causent pas de préjudice à l'acquéreur (*Cass. 3e civ., 4 oct. 2011, n°10-24.690*).

Concernant les conséquences de la non-conformité, la constatation et surtout l'obligation de réparer ne sont enfermées dans aucun délai.

Il résulte de la jurisprudence que la solution selon laquelle l'action visant à l'exécution de l'engagement pris par le vendeur de réparer le vice n'est pas soumise à la prescription annale de l'article 1648, alinéa 2 a été confirmée à plusieurs reprises par la troisième chambre civile de la Cour de cassation (*Cass. 3e civ., 25 oct. 1989 : Bull. civ. 1989, III, ; J Cass. 3e civ., 26 févr. 1992 : Bull. civ. 1992, III, n° 61*). L'arrêt du 25 octobre 1989 souligne que le vendeur qui n'a pas satisfait à son engagement peut être condamné au versement des sommes représentatives des réparations, sans que ce versement puisse être assimilé à une diminution du prix qui relèverait de la forclusion du 2e alinéa de l'article 1648 du Code civil.

En revanche, l'action ayant pour objet l'exécution de l'engagement de réparer pris par le vendeur **est soumise à la prescription de droit commun.**

La Cour de Cassation a ensuite assimilé la reconnaissance des désordres à l'engagement de réparer : « ne donne pas de base légale à sa décision au regard de l'article 1648, alinéa 2, du Code civil l'arrêt qui, pour déclarer irrecevables comme forcloses les demandes des acquéreurs en l'état futur d'achèvement retient que le délai d'un an au cours duquel l'action doit être intentée par l'acquéreur lorsque les vices sont apparents n'a pas été respecté et qu'il importe peu que le vendeur n'ait jamais contesté sa responsabilité envers les acquéreurs, sans rechercher, comme il lui était demandé, si le vendeur s'était engagé à réparer les désordres qui lui avaient été signalés » (*Cass. 3e civ., 15 nov. 1995 : Bull. civ. 1995, III, n° 232* Dans le même sens *Cass. 3e civ., 28 avr. 1993, Synd. des copropriétaires de l'immeuble Résidence Mont Blanc Plein Sud c/ SCI Mont Blanc Plein Sud* »).

Ou encore : « Le vendeur d'immeuble à construire est tenu de la garantie des vices apparents. L'action en exécution de son engagement de réparer les désordres apparents qui ont fait l'objet de réserves à la réception n'est pas soumise au délai de forclusion de l' article 1648, alinéa 2, du Code civil » . Cour de Cassation Chambre civile 29 Octobre 2003 n° 00-21.597 À rapprocher : Cour de cassation, Chambre civile 3, du 15 novembre 1995, Bulletin 1995, III, n° 232, Cour de cassation, Chambre civile 1, du 16 juillet 1998, Bulletin 1998, I, n° 248, p. 174 Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 22 mai 2002, Bulletin 2002.

Ainsi il résulte de ces éléments que pour les désordres apparents et réservés et non conformités le délai de l'article 1648-2 n'est pas applicable lorsque le vendeur a reconnu les dits désordres, vices et non conformités ce qui est le cas en l'espèce puisque c'est la SCI MARIVAUX GRAND PARC venderesse qui a établi elle même la liste des réserves et non conformités et s'est engagé à les réparer.

La SCI MARIVAUX GRAND PARC après changement de conseil, fait soutenir que le Syndicat des copropriétaires serait irrecevable d'une partie des demandes formulées.

Que « le Syndicat des copropriétaires a versé, dans un premier temps, dans le cadre de cette instance, le procès-verbal de l'assemblée générale du 14 mai 2009 portant habilitation à ester en justice à l'encontre, notamment, de la MARIVAUX GRAND PARC.

Que cette résolution n'emporterait pas habilitation sans les dispositions de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 qui disposent que le Syndic ne peut intenter une action en justice au nom du Syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, que ce défaut d'habilitation du Syndic en vue d'agir en justice constitue un défaut de pouvoir sanctionné par une nullité »

Or il résulte de ce procès verbal d'assemblée générale que « L'assemblée générale donne son accord pour l'engagement d'une procédure ultérieure ».

Ainsi le Syndic a bien été autorisé valablement par le Syndicat des copropriétaires à intenter une action en justice, contrairement à ce que fait soutenir la partie adverse de manière totalement injustifiée.

Le Syndicat des copropriétaires produit aux débats une nouvelle délibération d'assemblée générale du 30 juin 2015 habitant le Syndic (**Pièce 115**).

La SCI MARIVAUX soutient que « *toutefois, la jurisprudence impose pour que la régularisation de l'habilitation du Syndicat des copropriétaires produise ses effets sur la recevabilité des demandes que cette dernière intervienne dans les délais d'action auxquels est assujettie chacune des demandes formulées.*

Qu'en l'espèce, à la date de régularisation de l'habilitation, à savoir le 30 juin 2015, l'ensemble des demandes du Syndicat des copropriétaires sont prescrites dès lors que dans le

cas présent la réception des travaux est intervenue le 27 février 2009 et la livraison des parties communes le 25 février 2009. Que le délai pour agir expirerait le 19 mai 2011 de sorte que l'habilitation du Syndicat des copropriétaires pour produire ses effets en termes de recevabilité des demandes aurait dû intervenir avant cette date ».

Or, en ce qui concerne les désordres apparents et réservés et non-conformités, comme rappelé ci-avant il résulte de la jurisprudence précitée de la Cour de Cassation et de Cour d'Appel que le délai de l'article 1648-2 n'est pas applicable lorsque le vendeur a reconnu lesdits désordres, vices et non-conformités et s'est engagé à les réparer.

« Le vendeur d'immeuble à construire est tenu de la garantie des vices apparents. L'action en exécution de son engagement de réparer les désordres apparents qui ont fait l'objet de réserves à la réception n'est pas soumise au délai de forclusion de l' article 1648, alinéa 2, du Code civil » Cour de Cassation Chambre civile 29 Octobre 2003 n° 00-21.597 Cour de cassation, Chambre civile 3, du 15 novembre 1995, Bulletin 1995, III, n° 232- Cour d'appel, PARIS, Chambre 19, section B, 12 Juin 2008 JurisData n° 2008-366229 - Cour d'appel, Angers, 1re chambre, section A, 20 Septembre 2011 - n° 10/00648 .

Il ne peut être contesté que la SCI MARIVAUX GRAND PARC, venderesse, a reconnu les désordres apparents et non-conformités puisqu'elle a elle-même listé dans le procès-verbal de livraison pas moins de 421 réserves (Pièce 3) et qu'elle s'est engagée à les réparer comme cela résulte du courrier de VINCI au Syndic en date du 6 juillet 2009 : « suite à notre rendez vous en date du 6 juillet 2009 veuillez trouver ci-joint la liste des réserves parties communes mise à jour. Nous demandons à la maîtrise d'oeuvre de relancer les entreprises concernées » courrier valant reconnaissance et engagement de réparer suivant la jurisprudence aujourd'hui constante et conforme de la Cour de Cassation précitée. **Pièce 118**

Il est constant que contrairement à ce que fait soutenir avec une extrême mauvaise foi la partie adverse, la SCI MARIVAUX lorsqu'elle écrivait « veuillez trouver ci-joint la liste des réserves parties communes mise à jour. Nous demandons à la maîtrise d'oeuvre de relancer les entreprises concernées » c'est bien la liste en son entier qui constitue les travaux à réaliser, le fait qu'elle demande à l'architecte de relancer les entreprises concernées c'est bien pour réaliser lesdits travaux visés dans cette liste qu'elle a elle même mise à jour...

Le surplus du courrier évoque certains points seulement de la liste, il ne peut être valablement retenu comme tente de faire croire la partie adverse, que l'engagement des travaux ne pouvait concerner que ces points.

Dans un courrier en date du 1^{er} décembre 2009 VINCI refaisait un point des travaux réalisés auquel était joint le tableau des réserves restant à lever. Dans ce courrier la société VINCI reprenait certains points contestés, et rappelait les mise en demeures adressées aux entreprises s'engageant à leur intervention et s'engageant en cas de non intervention à mandater une autre entreprise **Pièce 119.**

La partie adverse indique ensuite que « dans son assignation en référé expertise du 24 février 2010 le concluant ne faisait pas état de l'engagement de la SCI MARIVAUX de levées les réserves ou d'un manquement à engagements après livraison »...ce qui n'a strictement aucune incidence... « Que la date de l'expiration de l'acte proche du délai de forclusion témoigne implicitement que l'article 1642-1 était le fondement possible de l'action du syndicat » ce qui est totalement erroné.

Le délai applicable est donc le délai de droit commun qui est de **cinq années** à compter de la loi du 17 juin 2008, qui est un délai de prescription et non de forclusion.

Comme rappelé ci-dessus, la livraison est intervenue le 25 février 2009, l'engagement de réparer le 6 juillet 2009 la prescription quinquennale du fait de cet engagement a été interrompue par l'assignation en référé en date du 24 février 2010 (dont la SCI MARIVAUX reconnaît qu'elle ne nécessite aucune habilitation préalable en assemblée générale) et l'ordonnance en date du 19 mai 2010, conformément aux dispositions de l'article 2241 du Code de Procédure Civile « *La demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription ainsi que le délai de forclusion* » conformément aux dispositions de l'article 2239 « la prescription est interrompue lorsque le juge fait droit à une demande de mesure d'instruction, le délai de prescription recommence à courir à compter du jour où la mesure a été exécutée ».

En l'espèce, le rapport d'expertise de Monsieur LANQUETTE a été déposé le 15 février 2013.

Le délai de prescription quinquennale n'a recommencé à courir qu'à compter du 15 février 2013.

En outre il résulte des dispositions de l'article 2231 du code civil que « L'interruption efface le délai de prescription acquis. Elle fait courir un nouveau délai de même durée que l'ancien ».

Ainsi contrairement à ce qui est soutenu, le procès-verbal d'assemblée générale régularisé le 30 juin 2015 par le Syndicat des copropriétaires est intervenu avant l'expiration du délai de prescription de 5 ans du fait de l'engagement à réparer (et non d'un an de l'article 1642 comme évoqué à torts par la partie adverse) qui a été interrompu par l'ordonnance de référé en date du 19 mai 2010 jusqu'au dépôt du rapport soit le 15 février 2013.

En effet, il résulte d'une jurisprudence constante que la régularisation et l'autorisation d'agir du Syndic peuvent intervenir jusqu'au prononcé du jugement et même durant l'instance d'appel, avant que la cour ne statue (Cass. 3^e civ. 14 février 1996 – Cass. 3^e civ. 11 mai 2000 – Cass. 3^e civ. 12 novembre 2003).

Ainsi, contrairement à ce que soutient la partie adverse, les demandes formées au titre des réserves de livraison valorisées par le Syndicat des copropriétaires à la somme de 62.484,07 € HT sont parfaitement recevables et en aucun cas atteintes de forclusion.

En ce qui concerne la reprise des volets roulants, la partie adverse soutient que s'agissant d'éléments d'équipement dissociables, l'action en réparation se prescrit par deux ans à compter de la réception, qu'ainsi le Tribunal déclarera le concluant forclos en sa demande.

Or il est constant que comme rappelé ci-dessus, la réception pour les parties communes est intervenue le 27 février 2009, la prescription biennale a été interrompue par l'assignation en référé en date du 24 février 2010.

Il résulte en effet des dispositions de l'article 2241 du Code Civil que « la demande en justice, même en référé interrompt le délai de prescription ainsi que le délai de forclusion ».

L'article 2242 stipule que « l'interruption de la demande en justice produit ses effets jusqu'à l'extinction de l'instance » en l'occurrence l'ordonnance de référé est en date du 19 mai 2010.

Enfin l'article 2231 du même code dispose que « l'interruption efface le délai de prescription acquis elle fait courir un délai de la même durée que l'ancien » elle est repartie pour une délai de 2 années à compter du 19 mai 2010.

Etant précisé que le Syndicat des copropriétaires a saisi le Juge du fond par une assignation en date du 23 mars 2012, qui a interrompu le délai de prescription biennale.

Ainsi le Syndicat des copropriétaires n'est pas forclos en sa demande.

En tout état de cause il résulte de la jurisprudence que « si du point de vue de la solidité il est fait une distinction entre les éléments d'équipement indissociables au sens de l'article 1792-2 qui relèvent de la garantie décennale et les autres éléments d'équipement de l'ouvrage qui relèvent de la simple garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3, cette distinction n'existe pas s'agissant de l'impropriété par rapport à sa destination ».

En effet, l'article 1792 vise les dommages qui affectant l'ouvrage *dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination* sans aucune distinction.

Par suite, un vice affectant un élément quelconque, même dissociable et, partant, relevant normalement de l'article 1792-3 du Code civil, peut se trouver relever de l'article 1792 et donner lieu à la garantie décennale s'il rend l'ouvrage impropre à sa destination (Cass. 3e civ., 10 avr. 1996, n° 94-17.030 - Cass. 3e civ., 23 janv. 1991 : Bull. civ. 1991, III, n° 30. – Cass. 3e civ., 14 oct. 1992 : Bull. civ. 1992, III, n° 267).

Il a encore été jugé que le non-fonctionnement généralisé de volets roulants relève de la responsabilité décennale dans la mesure où il rend l'immeuble impropre à sa destination à défaut d'assurer efficacement la clôture des habitations (CA Toulouse, 2 juin 1997 : *JurisData* n° 1997-043439 - Cour d'appel Paris Pôle 4, chambre 6 1er Juin 2012 N° 09/22862)

Or, en l'espèce, le désordre est généralisé s'agissant de l'immeuble E puisque de l'aveu même de l'entreprise les ayant installés, il concerne 117 volets roulants qui sont défectueux (annexe pièce 78), c'est-à-dire que la quasi-totalité des équipements de ce type dont est doté l'immeuble

sont défectueux dès leur pose, caractérisant l'impropriété à la destination (cf. infra page 20) Ce désordre relève donc de la garantie décennale.

La jurisprudence de la Cour de Cassation du 20 juin 2002 visée par la partie adverse n'est en aucun cas transposable au cas d'espèce puisque dans le cas soumis à la cour de cassation aucune impropriété à la destination n'était justifiée.

Ainsi le Syndicat des copropriétaires n'est de plus fort pas forclos en sa demande.

La partie adverse page 21 de ses écritures reconnaît que si le Tribunal « qualifie ce désordre comme décennal » le syndicat des copropriétaires ne serait pas forclos en sa demande ...

II – LES DIFFICULTES DE L'EXPERTISE

Les difficultés de l'expertise s'expliquent par trois raisons principales.

□ 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 « livraison judiciaire » des ouvrages devant l'incurie du promoteur vendeur 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 26 pages de réserves et chacune d'elle comportant 17 réserves.

Lors de la livraison des parties communes au Syndicat, celui-ci a été contraint de relever nombre de désordres et malfaçons que la société venderesse aurait du préalablement constater et auxquels à sa demande les entreprises concernées auraient du remédier.

Consécutivement à un retard de plusieurs mois dans l'avancement des travaux, le promoteur vendeur a effectué ces livraisons alors que l'immeuble, abritait encore bon nombre de corps de métiers ...

N'ayant pas réussi à maîtriser les travaux, VINCI a décidé de rattraper une partie du retard qui le pénalisait en faisant délibérément l'impasse sur la réception qui lui incombait. A l'évidence, le Syndicat, qui a subi la décision prise par VINCI, ne peut être tenu pour responsable de cette situation qui l'a contraint à formuler le nombre élevé de réserves, désordres et malfaçons que l'on sait.

↳ Ces procès-verbaux d'états des lieux des parties communes des bâtiments A, B, C et D (pièce n°3) auxquels doivent s'ajouter ceux des bâtiments E et F sont en date des 27 mai, 6 juin et 20 juin 2008.

Un procès-verbal de livraison des parties communes 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 suivie rapidement de la réticence de celui-ci à faire le travail qui à ses yeux incombait au promoteur.

② La deuxième difficulté a trait au fait que la situation était provoquée par l'absence de levée des réserves et le refus 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 demandaient 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 étaient 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 (*annexe D1 du rapport d'expertise*) rappelaient qu'il n'appartenait pas à l'expert d'écarter une réserve formulée parce qu'elle ne lui paraîtrait pas justifiée, mais qu'il lui revenait 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 livraison 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, laids, sales ou mal faits ce qui provoquait le refus de livraison 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.

□ 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 l'expert par l'intermédiaire de son sapiteur va découvrir que le réseau d'eaux usées a été inversé avec le réseau d'eaux pluviales ce qui selon lui a engendré les odeurs nauséabondes dénoncées par les copropriétaires. .

On aurait pu toutefois concevoir qu'au titre de ses obligations, dans le cadre du parachèvement de l'ouvrage ou de la levée des réserves expressément formulées, le promoteur vendeur se préoccupât de la réparation de ces désordres dans un délai raisonnable

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). (*annexe D1 du rapport d'expertise*)

Mais à l'inverse les copropriétaires ont été amenés à se plaindre (lettre adressée à Monsieur LANQUETTE le 24 mars 2011) après avoir constaté qu'un certain nombre d'entrepreneurs intervenaient clandestinement dans les parties communes de la copropriété s'agissant pourtant de locaux privés et dont l'accès était soumis au minimum à l'accord des copropriétaires ou de leur mandataire.

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. Elle intervenait alors sans que ni les copropriétaires, ni le Syndic d'une part n'aient été associés à la démarche, ni d'une part n'aient été invités à contrôler le travail, en principe, exécuté.

Ce fut le cas également pour la modification en catimini des dimensions des places de stationnement réservées aux véhicules des personnes handicapées côté rue des Neuf soleils (cf. infra page 24) ainsi que pour la matérialisation des portes de circulation en verre. Force est de constater qu'en s'abandonnant à ces pratiques pour le moins douteuses, la société venderesse a manifestement voulu déconsidérer le Syndicat des copropriétaires en donnant à croire que ses revendications étaient sans fondement.

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 ayant subrepticement conservé des clefs et badges lui donnant accès à l'intérieur de la copropriété y compris à l'intérieur des différents bâtiments, s'en servira sans vergogne de façon irrégulière sans même que le Syndic n'ait été appelé à constater la réalisation des travaux de reprise .

Tout cela n'a fait qu'accroître la méfiance des copropriétaires envers leur vendeur, celui-ci leur donnant trop souvent le sentiment très net de fuir ses responsabilités et de cacher la misère voire de manquer de la plus élémentaire considération à leur égard. Et ce n'est pas le ton péremptoire qu'il empruntait volontiers quand, étant incapable d'agir, il se bornait à indiquer qu'il n'interviendrait pas qui pouvait créer des relations de confiance.

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

III- LES DEMANDES DES COPROPRIETAIRES :

□ 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 3 000 € le mètre carré en 2006 voire dans certains cas supérieurs à 3700 €) 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, (*pièce n°51*) **l'expert** qui alors 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 aux copropriétaires de faire évaluer le coût de 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, en collaboration avec un économiste de la construction, les travaux de reprise se rapportant aux désordres expertisés et non expertisés par l'expert judiciaire ainsi que ceux consécutifs aux rapports de bureau de contrôle APAVE.

Ce travail a été confié parle Syndic, représentant la Copropriété et mettant en œuvre l'instruction reçue de l'expert, au bureau ARCOO pour un coût de 1.675€ HT. Les résultats de chiffrage ont été adressés à l'expert par dires en date des 13 août et 26 novembre 2012.(annexe D1 du rapport de l'expert et pièces n°54 à 74)

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 comme de 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 que d'autre part, il est expert et 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 lui paraît pas devoir être pris en compte. Pourquoi donc avoir donné l'instruction au Syndic de faire établir des devis de reprise, **si l'expert devait en ignorer ultérieurement le contenu et les conclusions, notamment quant à la nécessité des 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 :

2.1 les réserves à la livraison et pendant l'année de parfait achèvement.

Il résulte de la note rédigée par le Syndicat des copropriétaires que bon nombre de réserves à la livraison ou formulées pendant l'année de parfait achèvement n'ont pas été levées de sorte que les copropriétaires sont en droit de demander une condamnation du vendeur qu'est la SCI GRAND PARC au paiement d'une somme équivalant à la moins-value soufferte par l'immeuble c'est-à-dire au préjudice éprouvé par les acquéreurs qui, s'ils avaient connu le vice, auraient donné un prix moindre pour acquérir les appartements. (Articles 1641 et 1644 du code Civil).

Les demandes sont synthétisées dans un tableau récapitulatif auquel sont annexés des tableaux détaillés, le Syndicat sollicite du Tribunal qu'il valide celui-ci leur contenu après avoir constaté que le Syndicat a abandonné la réclamation pour une partie des désordres. **Pièce 117**

Les réserves exprimées par le Syndicat des copropriétaires lors de la livraison ont été inscrites sur la pièce n°5 et sont numérotées de 1 à 48. Les réserves de parfait achèvement ont été quant à elles inscrites sur la pièce n°4 et numérotées de 1 à 65 soit un total de 113 réserves.

Quant à l'expert il se réfère à une liste limitée par ses soins à 81 réserves en reprenant les 48 réserves de livraison susvisées mais excluant d'office 33 réserves mentionnées dans le procès-verbal repris en pièce n°5. Il y ajoute le rapport APAVE.

L'expert a chiffré forfaitairement à la somme totale (12.147,35 € + 16.979,67 €) de **29.127,02 €** le montant des travaux de reprises **cf. Pièce 116** page 40.

Le Syndicat détaille dans le listing établi point par point « réserves par réserves » les raisons pour lesquelles **le rapport de Monsieur LANQUETTE est critiquable.**

Le chiffrage sollicité lorsqu'il ne correspond pas à celui retenu par l'expert, a été établi, il faut le rappeler, sur la base des devis réalisés à la demande de ce dernier cf. Pièces 54 à 74.

Il résulte du tableau (Pièce 117 et 117.1 et 117.2) que le préjudice résultant de ces réserves non levées n°1 à 81 constituant la liste des réserves retenues par l'expert judiciaire dans le compte-rendu du 18 juillet 2011 (Pièce 50 ou rapport pièce 116) s'élève à :

- 51.159,37 HT pour les réserves formulées lors de la livraison des parties communes n°1 à 48 du rapport de l'expert et non levées. **Pièce 117.1**

- 11 324,70 € HT pour les réserves de parfait achèvement non levées n°49 à 81 du rapport de l'expert. **Pièce 117.2**

Soit un montant total de **62.484,07 € HT soit 74.980,88 TTC.**

Rappelant que ce sont, les dispositions de l'article 1642-1 dans sa version en vigueur au moment de la livraison intervenue le 25 février 2009 soit antérieur à la loi du 25 mars 2009 qui s'applique .

Ainsi les non conformités apparentes ce dont il est question n'étaient pas soumises au régime de la prescription de l'article 1648 alinéas 2 du code civil. C'est le délai de droit commun qui s'applique aux non conformités apparentes.

↳ Le préjudice lié aux équipements électriques des communs :

Le rapport APAVE note des défauts concernant les parties communes du bâtiment A des erreurs et **non-conformités de l'installation électrique des parties communes du bâtiment B**, des inexécutions et des manquements pour la même installation électrique dans le bâtiment C dans le bâtiment D (page 4), dans le bâtiment E (page 4) et dans le bâtiment F qui n'est pas exempt d'observations. (**Pièce n°10**)

L'expert a retenu **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 € HT.**(cf. rapport pièce 116 page 36). Cette somme est dès lors à prendre en compte (Pièce n°71).

Il s'agit de défaut de conformité cachés, repérés par le bureau de contrôle APAVE en janvier 2010 donc postérieurement à la livraison, non visibles pour un profane, or il est constant que s'agissant des défauts de conformité cachés, le délai d'action est soumis à la prescription de 10 ans cf. jcl (et à tout le moins à la prescription contractuelle de 5) années) . Ainsi la demande n'est pas forclosée (et ce n'est pas la garantie de l'article 1792-3 du code civil qui doit trouver à s'appliquer contrairement à ce que fait soutenir la partie adverse).

↳ Les désordres concernant les équipements mécaniques :

➤ Ces désordres concernent tout d'abord les ascenseurs. L'expert indique que les non-conformités évoquées par les rapports APAVE (observations concernant tous les ascenseurs Pièces 12 à 17) 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 **1 447,60 € HT 1737,12 € TTC** non pris en compte (Pièce 67) De même n'a pas été pris en compte par l'expert, au motif « *qu'il relèverait de l'entretien, le coût des modifications à apporter aux installations situées dans la cage d'ascenseur du bâtiment E, tout en précisant qu'il existe un problème de bruit au démarrage des ascenseurs qu'un devis a été établi pour un coût de 2.938 €HT* ».

Or il convient de rappeler que l'ouvrage a été livré neuf, ascenseurs compris, les problèmes rencontrés ne peuvent relever d'un simple entretien. Ces modifications pourtant nécessaires tant pour atténuer substantiellement les bruits émis à chaque mouvement de la cabine que pour éviter tout accident lié à l'usure prématurée de certaines pièces consécutive à leur positionnement imparfait. Tout cela relève de la garantie de bon fonctionnement. Le montant de ces travaux a été évalué à la somme de 2.938 € HT **3 143,66€ TTC**. Pièce 73

Il échet dès lors d'ajouter ces sommes aux condamnations.

➤ Pour ce qui concerne les portails coulissants. Le rapport APAVE concernant la mise en service des portes et portails comporte en page 7, 7 observations . Pour ce qui concerne les bâtiments A, B, C, D, E (article 4-2) le bureau de contrôle a formulé des observations .Il en va de même du bâtiment F (page 16) pour lequel figure un certain nombre de réserves du bureau de contrôle. **Pièce 11.**

L'expert a pris en compte page 38 de son rapport une seule réserve à savoir les certificats de conformité des portails n'ont pas été fournis, la certification n'ayant pas été faite, un devis a été établi que l'expert a validé pour un montant de 3 921,92 HT 4.706,30 € TTC qu'il est évidemment demandé au Tribunal de confirmer. (Pièce 60)

Il s'agit la encore d'une non-conformité, mise en évidence par le bureau de contrôle APAVE en janvier 2010 donc postérieurement à la livraison, non décelable pour un profane, or il est constant que s'agissant des défauts de conformité « cachés », le délai d'action est soumis à la prescription cf. jcl (et à tout le moins à la prescription contractuelle de 5 années). Ainsi la demande n'est pas forclosée (et ce n'est pas la garantie de l'article 1792-3 du code civil qui doit trouver à s'appliquer contrairement à ce que fait soutenir la partie adverse) .

➤ **En ce qui concerne le disconnecteur**, pièce très importante dans le dispositif de sécurité de la résidence, l'expert note que l'ouvrage lui paraît acceptable en l'état car selon lui, les

entreprises mandatées par le promoteur ont apporté les améliorations souhaitées, notant toutefois qu'il est supporté par des cales en bois !!!! (cf page 38 du rapport) .

C'est oublier que les observations formulés lors des opérations d'expertises se sont appuyées sur les constatations faites par la société APAVE (Pièce n°18) desquelles il résulte que l'appareil n'était pas conforme et était «noyé» (fiche de contrôle de maintenance annuelle).

En fait l'expert semble se satisfaire d'une situation qui, in fine, apparaît beaucoup plus proche du bricolage (**cales en bois** rapportées par exemple) que de l'équipement d'un ensemble immobilier qui, à l'occasion de sa commercialisation s'affichait volontiers comme étant d'un « indéniable standing ».

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

En raison de la nécessaire mise en conformité de cet équipement, la copropriété a traité le problème à ses frais pour un montant de **2.351,24 € HT, soit 2.821,48 € TTC**, somme qui doit également être prise en compte par le tribunal et mise a la charge du vendeur, la SCI MARIVAUX GRAND PARC.

Il s'agit la encore d'une non-conformité, mise en évidence par le bureau de contrôle APAVE en janvier 2010 donc postérieurement à la livraison, non décelable pour un profane, or il est constant que s'agissant des défauts de conformité « cachés », le délai d'action est soumis à la prescription cf. jcl (et à tout le moins à la prescription contractuelle de 5 années) . Ainsi la demande n'est pas forclosée (et ce n'est pas la garantie de l'article 1792-3 du code civil qui doit trouver à s'appliquer contrairement à ce que fait soutenir la partie adverse) .

2.2 Réserves émises postérieurement à la livraison que l'expert a refusé d'expertiser :

Se référant aux « pièces 2 à 5 de Maître REBOUL SALZE » l'expert mentionne qu'il a examiné 81 réserves, dont seulement 33 de la liste des désordres apparus après livraison tirées de la pièce 4. (cf rapport pièce 116 page 14)

Le fait que de manière totalement anormale et injustifiée l'expert n'ait examiné que les 33 premiers points de cette liste qui lui était intégralement soumise (et qui n'a pas varié) ne saurait suffire à remettre en cause la réalité de ces désordres, qui ont été portées à la connaissance des parties et donc de la société vendeuse.

Ces désordres sont répertoriés sous les n° 39 à 63 de la pièce n°4.

Ils concernent pour ceux qui font l'objet de demandes chiffrées (cf. pièce 117.4)

- | | |
|--|---------------------------------|
| - stagnation d'eau sur parking extérieur - point 39 | coût de réparation : 8.690,96 € |
| - fissure sur muret et façade entrée des garages- point 40 | coût de réparation 2.970,00 € |

- peinture écaillée entrée garages - point 41 €	coût de réparation	4.808,00
- portillon rouillé - point 45	coût de réparation	350,00 €
- ventilation caves ABCD - Point 47	coût de réparation	5.025,00 €
- manque d'évacuation d'eaux pluviales conformément aux plans - point 48	coût de réparation	1.999,80 €
- nez des balcons et bandeaux - point 50	coût de réparation	28.879,00 €
- rebouchage voile béton GT EDF - point 52	coût de réparation	510,00 €
- fissure dans le garage n°2 - point 55	coût de réparation	380,00 €
- peinture écaillée sur muret rue MARIVAUX point 59	coût de réparation :	894,67 €

Total : 54.507,43 € HT

Le coût des travaux nécessaires à la réparation de ces désordres subis par l'acquéreur (après déduction des désordres traités dans le cadre de la dommage ouvrage) s'élève donc à la somme **de 54.507,43 € HT, soit 65.408,91 € TTC** dont il est demandé au Tribunal qu'il prononce condamnation au paiement à l'encontre du vendeur. **Pièce 117.4** détail du chiffrage.

La partie adverse soutient « *que les demandes sont mal fondées, notamment celles concernant les réserves émises postérieurement à la livraison et non expertisées. Que ce document n'a en soi aucune valeur probante. Il n'est en réalité qu'une liste établie par le Syndicat des copropriétaires pour le besoin et la satisfaction de ses propres intérêts. Quant à la somme visée dans les écritures, il est bien difficile pour ne pas dire impossible de la reconstituer.*

Il appartient, par ailleurs, de préciser le fondement juridique ».

S'agissant du fondement juridique il résulte de la doctrine et de la jurisprudence que pour ce qui est des **désordres apparus postérieurement** à la réception ou après l'expiration du délai d'un mois après la prise de possession (délai prévu à de l'article 1642-1) il ne s'agit plus conceptuellement de « désordres apparents ».

Il s'agit alors soit de désordres cachés. Les vices cachés, selon leur degré de gravité ou leur localisation, relèveront soit de l'article 1646-1 du Code civil s'agissant de dommages de nature décennale ou biennale, soit de la responsabilité contractuelle de droit commun pour dommages intermédiaires .

Soit de défauts de conformité qui relèvent quant à eux du défaut de délivrance conforme et du régime contractuel de l'inexécution de l'article 1184 du Code civil

Les dommages intermédiaires constituent une création jurisprudentielle permettant de soumettre à la responsabilité contractuelle de droit commun pour faute, les désordres affectant une construction, mais ne remplissant pas les conditions indispensables à la mise en jeu de la garantie décennale ou de la garantie de bon fonctionnement.

Dans cette perspective, entrent dans la catégorie des dommages intermédiaires, des fissures inesthétiques affectant un carrelage, des cloquages de peinture survenus sur la façade d'un

immeuble (Cass. 3e civ., 20 janv. 1999, n° 97-15.104) des coulures d'un revêtement d'étanchéité (Cass. 3e civ., 9 févr. 2000, n° 98-13.931) des fissures ponctuelles (CA Paris, 2 mars 2011, n° 07/06132), des infiltrations mineures (Cass. 3e civ. 13 févr. 2013 n° 11-28.376) le décollement du revêtement de bacs en acier (Cass. 3e civ. 12 juin 2013, n° 11-12.283) .

Le délai d'action est de 10 années en application des dispositions de l'article 1792-4-3 du Code civil « *En dehors des actions régies par les articles 1792-3, 1792-4-1 et 1792-4-2, les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs désignés aux articles 1792 et 1792-1 et leurs sous-traitants se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux* ». Incontestablement, la solution doit bénéficier au vendeur d'immeuble à construire, dont la responsabilité résiduelle au titre des dommages intermédiaires est retenue par transposition de celle des constructeurs.

S'agissant de la liste comme rappelé ci-dessus, contrairement aux affirmations de la partie adverse, elle n'a pas été établie pour « le besoin et la satisfaction (des) propres intérêts du syndicat des copropriétaires ». Elle fait partie des documents visés dans l'assignation en référé initiale et soumise à l'expert qui reconnaît l'avoir eue en sa possession ; il a examiné les désordres y figurant jusqu'au point 33 de cette liste et pour une raison injustifiée n'a pas cru devoir examiner les points 34 à 65 (cf. rapport pièce 116 page 14).

Le courrier de la Société VINCI en date du 17 décembre 2009 reprend un certain nombre de ces réserves et confirme demander aux entreprises d'intervenir sont joints les copies des courriers adressés aux entreprises en ce sens. Pièce 121.

Il est par ailleurs versé au débat les procès verbaux de constat établis par Maître DAVID Huissier de justice qui justifient de leur réalité:

- | | |
|--|-----------|
| - le 13 janvier 2016 Pièce 122 (points 39,40, 41, 45, 48, 52,59) | Pièce 122 |
| - le 23 février 2016 (point 50) | Pièce 123 |
| - le 3 juin 2016 (point 39) | Pièce 124 |

S'agissant de la stagnation d'eau sur parking extérieur, due a une excavation de l'ouvrage, ce désordre relève de la garantie décennale, en effet en cas de gel il y a un risque évident de chute des usagers (cf. photos pièces 124) la stagnation se situe juste devant le portail...

S'agissant des nez de balcons et bandeaux, il apparaît au vu du procès verbal de constat pièce 123 page 2 et 3 que des nez de balcons et bandeaux sont dégradés, il a été constaté des fissures, décroûtements, soufflage de l'enduit, ainsi le béton constituant les balcons et bandeaux n'est plus protégé ce qui constitue à l'évidence une impropriété à la destination.

En ce concerne qui les fissures sur muret et façade entrée des garages, la SCI MARIVAUX s'était engagée a réaliser les travaux dans son courrier ne date du 17 décembre 2009 cf. pièce 121, ainsi c'est sa responsabilité au titre de l'engagement à réaliser les travaux qui est engagée (confère pages 7 et 8)

En ce concerne qui l'absence de ventilation des caves des bâtiments ABCD, il s'agit d'une non-conformité, la SCI MARIVAUX GRAND PARC reconnaissait dans son courrier en date du 17 décembre 2009, pièce 121 que sur les plans des sous sols des bâtiments les ventilations apparaissent clairement ... ainsi cette ventilation aurait donc bien du être installée et elle est manquante !!!

Ainsi dans ce cas l'obligation de délivrance n'a pas été remplie

Il en est de même en ce qui concerne le manque d'évacuation d'eaux pluviales conformément aux plans et du rebouchage voile béton qui constitue une non-conformité.

Ainsi, sur le toit du bâtiment E le dispositif d'évacuation des fumées est "noyé" lors de chaque épisode de fortes pluies tout simplement parce qu'il est installé plus bas que ne le sont les bouches d'évacuation des eaux pluviales, ce qui entraîne la coupure de toutes les chaudières de l'immeuble. L'expert ne l'a jamais constaté car il a toujours refusé de monter sur le toit du E !

2.3 Désordres survenus antérieurement aux opérations d'expertise

Des désordres sont apparus avant les opérations d'expertise et la réclamation présentée par les copropriétaires est recevable et pertinente. **Tel est le cas pour les volets roulants défectueux.**

Il s'agit d'un ensemble de 124 volets roulants équipant les appartements du bâtiment E dont 12 concernent l'appartement E 34. Les désordres ont donné lieu à un appel en garantie de la société ayant procédé à leur fourniture et à leur installation Cette mise en cause a été faite dès le 22 juillet 2009 par le promoteur après qu'il eut constaté la qualité inacceptable de ces volets ; En réponse, l'entreprise mise en cause informe le promoteur le 2 septembre 2009 du mandat donné au cabinet SARETEC ; Celui-ci a commencé ses opérations d'expertise le 19 avril 2010 sans que les copropriétaires n'aient été ultérieurement informés ni de l'organisation de nouvelles réunions ni des conclusions du cabinet mandaté.(cf. pièces 75 a 83).

L'accomplissement de ces formalités 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; cet incident 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°102). Il s'agissait du volet électrifié de la grande baie vitrée, c'est dire le caractère dangereux de cette situation.

Au sujet de ce matériel, Monsieur VINCENT a le 12 juin 2013 évoqué le caractère aléatoire de leur fonctionnement. (Pièce n°103). Depuis cette date il a d'ailleurs été contraint de faire changer deux volets roulants d'une grande baie de son salon à la suite du blocage complet et définitif de celui-ci ce qui a été constaté.

Ces désordres ont été estimés dans le cadre de l'expertise confiée à SARETEC à la somme de **83.162,00 € HT**, soit **99.794,40 € TTC – non compris** la somme de **520,00 €, soit 624,00 € TTC**, pour la fourniture et la mise en place du 13 ème volet facturé et non installé pour E 34.

Cette évaluation doit être validée (cf. devis Pièce 59).

2.4 Réponse aux observations concernant les volets roulants

Le promoteur vendeur rappelle que le règlement de copropriété place les volets roulants parmi les parties privatives et que selon le constructeur, le Syndicat serait irrecevable à solliciter quoi que ce soit « *sans examen de la question au fond* ». Manifestement pas sûr de l'exactitude de cette affirmation, la société constructrice fait valoir que ce problème est loin d'être généralisé puisqu'il ne concernerait que deux copropriétaires. Cette affirmation confirme la posture trop souvent adoptée par VINCI qui consiste à nier les problèmes et donc à ne pas les traiter ; elle témoigne également de l'absence d'une surveillance sérieuse des travaux par l'architecte, encore plus ressentie lors de la phase finale du chantier.

Tout d'abord, la jurisprudence rappelle que le Syndicat a qualité pour agir en responsabilité dès lors que les malfaçons affectent l'ensemble de l'immeuble (*C. Cass. 3^{ème}. 20 juin 1978, DALLOZ 78, IR page 430*) et elle rappelle 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 ou bien lorsque les malfaçons des parties privatives causent à tous les copropriétaires un dommage à caractère collectif (*CA PARIS – 1^{er} juillet 1983, revue administrée, février 1984, page 40*).

La Cour de Cassation a rappelé que le Syndicat était recevable à agir en garantie des vices cachés contre le constructeur vendeur lorsque les malfaçons compromettaient gravement l'habitabilité dans les parties communes que privatives.

Concernant les volets roulants, ce n'est malheureusement pas 2 volets roulants qui sont en cause, mais la totalité des volets roulants de l'immeuble E à telle enseigne qu'une déclaration a été faite dans le cadre de la dommages-ouvrage qui a donné lieu à une expertise de la société SARETEC dont aujourd'hui les copropriétaires sont sans nouvelles. (cf. supra page 19)

Le 28 juillet 2009, la société SERO PVC, en charge de la pose des volets, reconnaissait déjà que 117 volets étaient défectueux (pièce n° 107). De plus un recensement était réalisé par le promoteur auprès de l'ensemble des copropriétaires dès le 22 juillet 2009 tel qu'il l'écrivait à Monsieur VINCENT (pièce n° 108).

Monsieur VINCENT rappelle que ce sont bien toutes les ouvertures de son appartement et pas seulement une baie vitrée qui sont en cause, tel qu'il l'a signalé au promoteur par lettre recommandée le 29 juillet 2009 (pièce n° 109), il fera même établir un constat par Maître DAVID le 6 septembre 2013 qui en dit long d'une part sur la permanence du désordre et d'autre part sur sa dangerosité.

La société VINCI malgré sa lettre du 27 juillet 2009 (pièce n°8) n'a toujours pas obtenu la réparation de ce désordre.

Dans ses écritures, la SCI, une fois encore bien mal informée de la situation, a pu écrire (page 22) « *qu'après l'expertise confiée au cabinet SARETEC, les problèmes ont été réglés* ».

Il n'en sera rien. D'ailleurs, le promoteur avait lui-même demandé à son avocat le 30 mars 2011 d'engager les procédures nécessaires (pièce n° 112), ce qui ne sera jamais fait.

Il apparaît que sur ce point-là, comme sur les autres, les observations de la société VINCI sont à écarter.

Comme exposé page 9 des présentes écritures un vice affectant un élément quelconque, même dissociable et, partant, relevant normalement de l'article 1792-3 du Code civil, peut se trouver relever de l'article 1792 et donner lieu à la garantie décennale s'il rend l'ouvrage impropre à sa destination (Cass. 3e civ., 10 avr. 1996, n° 94-17.030 - Cass. 3e civ., 23 janv. 1991 : Bull. civ. 1991, III, n° 30. – Cass. 3e civ., 14 oct. 1992 : Bull. civ. 1992, III, n° 267).

Le non-fonctionnement généralisé de volets roulants relève de la responsabilité décennale dans la mesure où il rend l'immeuble impropre à sa destination à défaut d'assurer efficacement la clôture des habitations (CA Toulouse, 2 juin 1997 : *JurisData n° 1997-043439* - Cour d'appel Paris Pôle 4, chambre 6 1er Juin 2012 N° 09/22862)

Or, en l'espèce, le désordre est généralisé s'agissant de l'immeuble E puisque de l'aveu même de l'entreprise les ayant installés, il concerne 117 volets roulants qui sont défectueux (annexe pièce 78), c'est-à-dire que la quasi-totalité des équipements de ce type dont est doté l'immeuble sont défectueux dès leur pose, caractérisant l'impropriété à la destination (cf. infra page 20) Ce désordre relève donc de la garantie décennale.

La jurisprudence de la Cour de Cassation du 20 juin 2002 visée par la partie adverse n'est en aucun cas transposable au cas d'espèce puisque dans le cas soumis à la cour de cassation aucune impropriété à la destination n'était justifiée.

Ainsi le Syndicat des copropriétaires n'est de plus fort pas forclos en sa demande.

La partie adverse page 21 de ses écritures reconnaît que si le Tribunal « qualifie ce désordre comme décennal » le syndicat des copropriétaires ne serait pas forclos en sa demande ...

2.5 Désordres survenus au cours ou postérieurement aux opérations d'expertise

Le Syndicat a évoqué, ce que l'expert a persisté à ne pas vérifier, à savoir la mauvaise fermeture des lanterneaux ; le devis de remise en état de ces éléments importants pour le maintien hors d'eau des immeubles s'élève à 4.060.20 € HT. (Pièce 62).

Il en est de même de l'indispensable remise à niveau qui s'impose pour que le système général de vidéophonie permette enfin aux résidents et à tous ceux qui doivent entrer dans la résidence de le faire sans se heurter à d'insolubles problèmes d'accessibilité ou de lisibilité quand il ne s'agit pas de pannes dont le caractère récurrent est avéré. Pour tenter de pallier de tels

inconvenients, la copropriété a dû se résoudre à payer une somme de **1700,00€ HT** à l'entreprise FOURNIAL pour l'achat du logiciel de programmation utilisé par celle-ci lors de l'installation du dispositif de contrôle des accès, logiciel que cette entreprise refusait obstinément de fournir sans contrepartie. (Pièce 72).

Le syndicat a également signalé un problème de fonctionnement du système général d'interphonie dont il a dû entreprendre la révision systématique pour tenter d'en éradiquer les insuffisances notoires qui le caractérisent, notamment pour ce qui est de la lisibilité et du fonctionnement des platines de rue d'une part, des ruptures du réseau d'autre part, pannes subies du fait d'un câblage médiocre pour lequel qui plus est, le Syndicat ne dispose d'aucun plan utilisable. Le montant des frais engagés à ce titre s'élève déjà à **3.970,21 € HT**. (Pièces 53 et 74).

Ces désordres relèvent de la garantie biennale dont il a été démontré ci avant qu'elle n'était pas forclosée.

La découverte d'une nouvelle non conformité et non des moindres concerne **l'absence de pompes de relevage en sous-sol** –niveau garages .

Une déclaration a été faite auprès de l'assurance dommages ouvrages. L'expert missionné, SARETEC, note dans un rapport opposable au promoteur *qu'à l'occasion d'une visite de contrôle des installations sanitaires de la résidence, le Syndic a constaté l'absence de pompe de relevage dans les fosses de rétention des eaux de ruissellement et d'infiltration situées en parking du sous-sol.*

Il a été constaté que sous le bâtiment B, une armoire électrique comporte trois protections électriques pour pompes de relevage numérotées 1, 2, 3 et qu'il existe trois fosses de rétention partiellement équipées d'une gaine électrique, d'un réseau pression de refoulement et d'un câble électrique et l'expert note que « l'élément manquant qui n'est pas des moindres pour permettre l'évacuation de l'eau contenue dans les fosses de rétention, est la pompe de relevage et son raccordement électrique ».

Cette absence de pompe et des raccordements d'origine remonte à la réception des travaux.

Evidemment, l'assureur s'est refusé à le prendre ce dommage en charge en considérant qu'il n'entraînait pas d'atteinte à la solidité de l'ouvrage, ni une impropreté à sa destination. Le promoteur est resté silencieux.

On concevra volontiers avec le Tribunal que les pompes de relevage ont été jugées nécessaires, sinon rien n'aurait été prévu pour en finaliser l'installation. **Cette absence d'équipement qui constitue une non-conformité engage la responsabilité du promoteur dans la mesure où il a vendu une prestation qu'il n'a pas fournie et c'est la raison pour laquelle au titre de l'obligation de délivrance**, les copropriétaires sont bien fondés à demander la condamnation de la SCI au paiement de cette prestation évaluée par l'expert à la somme de **4 785,00 € HT**. Pièces **113 et 114**.

3 L'accès pour les personnes « handicapés » : description des lieux (cf plan pièce 32)

A- L'accès pour les personnes « handicapés » : La réglementation et la configuration des lieux

La réglementation en vigueur résulte principalement du décret 80-637 du 04/08/1980 et des arrêtés subséquents des 24/12/1980 et 21/09/1982 qui stipulent notamment :

- « **Le cheminement accessible** concerne la circulation jusqu'aux logements, locaux collectifs et places de stationnement automobile »
- « **Le sol et revêtement** doit être non meuble et sans obstacles à la roue »
- « **Les pentes** doivent être inférieures à 5% avec des paliers de repos tous les 10m entre 4 et 5% ».

Selon le promoteur l'accès à la résidence pour les personnes à mobilité réduite est prévu selon 2 cheminements :

- Le premier devrait leur permettre de pénétrer à l'intérieur de la copropriété pour leur donner accès à l'immeuble A à partir de la rue Marivaux

- Le deuxième est censé leur ouvrir le chemin des immeubles B, C, D, E et F à partir de la rue des Neuf Soleils

La première entrée, située rue Marivaux, est prolongée par une « voie pompiers » revêtue d'un sol qui devrait être stabilisé, en fait plutôt du gravier, desservant chacun des 6 immeubles A B C D E F. Elle comprend 2 parties avec des dénivelés différents :

- de l'entrée rue Marivaux à l'immeuble B : une pente de 4.6% sur 45 m
- de l'immeuble B au bloc d'immeubles C, D, E, F : une pente de 12.5% sur 17.60 m

La seconde entrée dédiée à la circulation des personnes à mobilité réduite est celle de la rue des Neuf Soleils. Elle est dotée d'un revêtement en enrobé sur 45 m avec une pente moyenne de 16.6% puis, après passage sous le porche du bâtiment F, d'une partie plane entre les bâtiments F, E D, et C revêtue de gravier, suivie d'une partie comportant une pente, comme indiqué ci-dessus, de 12.5% sur 17.60 m.

D'ores et déjà, on peut constater l'écart entre les prescriptions de la réglementation ci-dessus rappelées et la réalité du terrain.

B- Le cheminement des personnes handicapées analysé par l'APAVE Le rapport de l'APAVE est accablant pour le promoteur, **il constate tout d'abord que le cheminement n'est pas adapté au déplacement d'une personne à mobilité réduite. Pièce 19.**

Ce rapport page 5 explique les notations : note 0 : accessibilité réglementaire , note 1 : accessibilité non réglementaire mais possible sans confort d'usage , note 2 : accessibilité non réglementaire mais possible avec assistance **note 3 : inaccessible**

Les fiches de constat H2 H3 du rapport APAVE concernant les cheminements rappellent :

1- 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.

2- que les cheminements extérieurs et intérieurs ne doivent pas présenter une pente supérieure à 5 %. Mieux, si la pente est supérieure à 4 %, un palier de repos doit exister tous les 10 m.

3-concernant l'accessibilité actuelle, l'APAVE donne la **note 3** soit **inaccessibilité** de l'ouvrage entre l'entrée rue Marivaux et le bâtiment F (fiche de constat n°1 page 6).

La même « **inaccessibilité** » est indiquée pour le chemin gravillonné entre les bâtiments B et C (fiche de constat n°2 page 7) il est précisé_ « *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 %* ».

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* ».

La même **note 3** soit **inaccessibilité** est donnée aussi pour le chemin gravillonné entre l'entrée rue Marivaux et le bâtiment A (fiche de constat n°3 page 8). Puisqu'il n'y a pas de paliers de repos et que la pente est de 4,6 % sur 45 m de longueur, le rapport préconise la création de paliers de repos ou d'adoucir la pente à 4% maximum.

La même **note 3** soit **inaccessibilité** concerne le chemin enrobé entre l'entrée rue des Neuf Soleils et le bâtiment F. Le bureau de contrôle APAVE note dans sa fiche de constat n°4 page 9 que « *les pentes du cheminement sont trop importantes relevant une pente moyenne de 16,6 % sur 45 m* ».

Rejoignant l'expert (cf. ci-après), il ne préconise aucune solution considérant que la topographie du terrain permet difficilement de respecter les pentes réglementaires !!!

C- La position de l'expert (page 31 a 35 du rapport)et les démarches du promoteur

S'agissant de la liaison entre la rue Marivaux et l'immeuble A –(cf. Plan de masse, Pièce 32), l'expert indique qu'il existe bien des paliers de repos tous les 10 m pour des pentes qui dépassent 4%. Le problème est que personne n'a pu constater leur existence. Pour l'expert ces zones

réglementées auraient disparu « à cause du passage des véhicules, le chemin s'est nivelé pour prendre une pente moyenne qui ne respecte plus les dispositions d'origine » !

En outre pour lui, « le cheminement entre le bâtiment B *et l'ensemble C, D, E, F* n'est pas un cheminement pour « handicapés » ; cet ensemble de 4 immeubles *étant desservi par la rue des Neuf Soleils* ». Il cite alors une note du Cabinet d'architectes VIGNERON adressée à la DDE le 30 mars 2005 et M. LANQUETTE de conclure en indiquant que « c'est en tenant compte de cette précision que le permis de construire a été délivré ».

Mais dans sa « note aux parties » du 22 juin 2011, il poursuit en reprenant à son compte le constat de l'APAVE (cf. Pièce 50) et admet que, s'agissant de l'autre liaison proposée, « *les pentes du cheminement sont trop importantes mais il est impossible de proposer une solution alternative* » repris dans son rapport page 34 . Aussi, même dotée d'un revêtement en enrobé, la voie qui relie l'entrée de la rue des Neuf Soleils à l'immeuble F est totalement inadaptée pour une utilisation en fauteuil roulant car affichant une pente moyenne de 16,6 % sur 45 m.

C'est donc en dépit de toute logique que la partie adverse et l'expert maintiennent finalement que les textes ont été respectés, ce qui signifie que cet itinéraire est bien celui que les « handicapés » doivent emprunter. D'ailleurs l'expert écrit -page 32 de son rapport - : « Le cheminement entre le bâtiment B et l'ensemble C D E F n'est pas un cheminement "Handicapés" ».

Comment, une personne à mobilité réduite peut-elle accéder au bâtiment B, dès lors que pratiquement ou théoriquement, aucun cheminement praticable n'existe, soit à partir du bâtiment A -et donc de la rue Marivaux-, soit à partir du bâtiment F -et donc de la rue des Neuf Soleils- ?

Ce simple constat met en évidence l'indifférence du promoteur tant à l'égard des personnes concernées que du respect de son propre engagement (cf. document signé par VINCI le 30 novembre 2004, Pièce 84).

Malgré tout, selon le promoteur, les bâtiments C, D, E et F sont desservis, pour les personnes à mobilité réduite, à partir de la rue des Neuf Soleils en passant au-dessous du bâtiment F (cf. plan Pièce 32). Le rapport APAVE a vérifié et affirmé le caractère tout à fait inacceptable de ces cheminements. (cf. plan Pièce 19).

Par ailleurs, l'attention du Tribunal est attirée sur le fait, que constatera l'expert LANQUETTE, que les deux places de stationnement réservées aux handicapés prévues par l'accès rue des Neuf Soleils ne sont pas aux normes puisqu'elles présentent une largeur disponible de 3 m alors qu'il fallait une largeur de 3,30 m. C'est sans doute pour cela qu'elles ont été modifiées en catimini (cf. infra page 12), ce qui permet à l'expert d'écrire qu'elles sont réglementaires alors qu'il dit dans le même rapport que le cheminement qui les dessert est impraticable.

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, la DDE faisait des observations semblables à celles que retrace le rapport de l'APAVE. (Pièce adverse n°5).

Le cabinet VIGNERON a alors répondu le 22 mars suivant (Pièce adverse n°6) 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 l'immeuble F, on rejoignait toujours de plain-pied par des cheminements conformes, selon lui, à la réglementation en vigueur, les halls des bâtiments C, D et E. *Puis la DDE de considérer comme satisfaisant le fait de desservir le bâtiment A par un cheminement à partir de la rue Marivaux, et de faire desservir les bâtiments B, C, D, E et F à partir de la rue des Neuf Soleils en passant au-dessous du bâtiment F pour B, C, D et E.*

Le bureau de contrôle, estime surprenant que la DDE ait pu accepter qu'il persiste une rampe de 6,6 % en moyenne avec un maximum mesuré à 10% entre les deux groupes d'immeubles. En effet, une personne handicapée habitant les bâtiments C, D, E ou F voulant se rendre dans le bâtiment A ou dans le bâtiment B pour accéder **à l'unique local à vélos et poussettes dont est dotée la résidence** est dans l'incapacité de le faire par l'intermédiaire des cheminements mentionnés (**Rapport APAVE pièce n°19**).

Cela est d'autant plus surprenant qu'a été adoptée le 11 février 2005, soit 5 semaines avant la réponse du Cabinet VIGNERON, la loi n° 2005-102 dont l'article 43 modifie l'article L.151-1 du Code de la Construction et de l'Habitation en le complétant par les mots : « et en particulier ceux concernant l'accessibilité aux personnes handicapées quel que soit le type de handicap ».

D- Conclusion relative à l'accès à la Résidence pour les personnes handicapées

Le Tribunal pourra se reporter utilement au permis de construire et à ses annexes concernant notamment l'accès handicapé. (Pièce VINCI n°8). Selon l'expert, ce permis a reçu un avis favorable le 6 avril 2005 et les visas concernant « le handicap » ont été donnés le 27 mai 2005, soit respectivement 8 semaines et 16 semaines environ après l'adoption de la loi no 2005-12.

Tout cela 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 destinées à protéger les personnes les plus fragiles 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, d'après le rapport de l'expert du 13 février 2013 -page 33- ce relevé est très partiel puisqu'il se cantonne exclusivement à la desserte du bâtiments A. Il est mentionné dans ce plan des paliers tous les 10 m, paliers que personne n'a vus et que les photographies versées aux débats ne révèlent pas. Mais malgré tout l'expert accepte d'entériner les conclusions figurant dans ce document.

Il apparaît manifestement que le profil de ce cheminement n'est pas bon, pas plus que 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.

De plus, 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 complètement le problème et créer entre les bâtiments A et C un accès avec des paliers de repos, en reprenant l'ensemble du cheminement à partir de la rue Marivaux jusqu'aux bâtiments D, E et F puisque ce dernier est inaccessible à partir de la rue des Neufs Soleils.

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 la nature des travaux de revêtement concernant la mise aux normes du cheminement entre la rue Marivaux et le bâtiment F affirmant que pour l'accès par la rue des Neuf Soleils les pentes de cheminement sont trop importantes et qu'il est donc impossible de proposer une solution alternative (rapport Pièce 116 page 34).

Cette position n'est pas acceptable. Elle entérine à juste titre que finalement le revêtement au sol du cheminement entre la rue Marivaux et le bâtiment F n'est pas adapté mais admet aussi que l'accès par la rue des Neuf Soleils est inutilisable pour les personnes handicapées. Dès lors comment celles-ci peuvent-elles accéder à l'ensemble de la résidence si le profil du cheminement le leur interdit ?

En tout état de cause, cette conclusion de l'expert ne répond pas à la mission d'expertise qui lui a été donnée car il avait l'obligation de préconiser les travaux destinés à mettre un terme aux désordres ou non conformités relevés, c'est-à-dire pour le moins proposer que la liaison entre la rue Marivaux et le bâtiment F soit, d'une part traitée en enrobé, d'autre part pourvue de paliers de repos.

D'ores et déjà, les copropriétaires sont fondés à demander une provision qui ne saurait être évaluée à moins de **50 000 € HT** afin de remédier aux difficultés éprouvées par les personnes à mobilité réduite pour se mouvoir dans l'ensemble de la Résidence, ce que les différentes attestations versées aux débats confirment. Pièces 85 à 89.

L'expert LANQUETTE a chiffré à la somme de 41.180.26 € HT le coût du revêtement en enrobé du cheminement à partir de la rue Marivaux, laissant au Tribunal le soin d'en attribuer la charge.

Avec la mauvaise foi qui la caractérise la SCI MARIVAUX fait soutenir que ces travaux relevaient de simples travaux d'entretien. Le rapport APAVE est catégorique en classant avec une **note 3, c'est-à-dire inaccessible, le cheminement tel qu'il a été réalisé, c'est le revêtement qui est inadapté et non son entretien au fil des années.**

Les photographies versées aux débats comme encore les photographies de l'orage du 26 juillet 2011 (cf. annexe 12 du rapport d'expertise de Monsieur LANQUETTE) confirment le caractère **inacceptable du cheminement proposé.**

Cette non-conformité engage la responsabilité du promoteur qui d'ailleurs demande a être relevé et garantie de toute condamnation par le maîtrise d'oeuvre et le bureau SOCOTEC ..

E- Un autre aspect doit être étudié qui a trait à l'inaccessibilité aux personnes en fauteuil roulant, des interphones digicode ou commandes de porte que comporte la Résidence.

Les platines d'appel sont placées beaucoup trop haut pour être utilisables par des personnes se déplaçant en fauteuil roulant.

Le bureau de contrôle APAVE a en effet constaté que pour les entrées extérieures rue Marivaux et rue des Neuf Soleils ainsi que pour celles des six bâtiments la hauteur de l'appareil de visiophonie est à 1,60 m au-dessus du sol, 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. (cf rapport APAVE pièce 19 page 10)

Il constate que ces hauteurs sont incompatibles avec une personne circulant dans un fauteuil et que dès lors les entrées extérieures et celles des bâtiments A, B, C, D, E et F lui sont inaccessibles. La **note 3** attribuée 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, tétraplégique et 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 handicapé* ». (Pièce n°87).

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 se rendre dans les autres immeubles

On peut s'interroger sérieusement sur le fait de savoir à quoi pourrait servir, en l'espèce, un contrat de vente d'un appartement, si les seules références à prendre en compte résident dans une réglementation qui par essence n'a rien de contractuelle. **Le promoteur prend un engagement quand il vend un appartement à une personne handicapée en indiquant que l'accessibilité de l'ensemble des immeubles composant la copropriété est garantie** (cf. document signé le 30 novembre 2004 par lequel VINCI s'engage à respecter les règles d'accessibilité pour les personnes handicapées (en) ce qui concerne le projet de construction de six immeubles de

logement situés rue Marivaux et rue des Neuf Soleils . **Pièce 84).** **Cet engagement** doit lui être rappelé lorsque plus tard les faits en contredisent l'application.

L'expert judiciaire n'aurait donc pas dû s'appuyer sur l'inexistence d'un règlement traitant de cette question, mais uniquement 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 ainsi souscrite n'a pas été respectée.

Il échet dès lors de 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 **(3400+1360) € HT (Pièce 66)** pour les entrées des bâtiments ABCDE et F et **3816 € HT** pour les entrées extérieures donnant sur les rues. C'est le total de ces 2 sommes 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, soit **8 576,00 € HT.**

Pour sa part, l'expert a chiffré à la somme de 3.400 € HT le coût de déplacement des platines.

Qu'il s'agisse des « cheminements » ou des platines d'appel, les uns comme les autres sont tout simplement inacceptables parce qu'impraticables pour des personnes en fauteuil roulant C'est ce qui résulte du rapport APAVE .

Le Syndicat maintient en totalité les observations qu'il a formulées concernant le caractère aussi incompréhensible qu'impraticable de l'accès « Handicapés ». Manifestement, le promoteur a joué avec la DDE en l'illusionnant sur les possibilités offertes en la matière par l'entrée rue des Neuf Soleils tandis que le Bureau d'Architectes VIGNERON dans sa lettre du 22 mars 2005 n'a manifestement pas décrit une situation conforme à la réalité.

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, sauf exception, 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 déjà restés 5 ans avec des problèmes d'odeurs nauséabondes rendant souvent impossible l'utilisation des balcons pendant l'été et rendant également parfaitement désagréables les promenades à l'intérieur de la copropriété pourtant présentée comme « un havre de paix en pleine verdure » sont autant de réels préjudices subis par les copropriétaires. Il en est de même pour ceux qui handicapés ou utilisant des fauteuils roulants ne peuvent accéder, contrairement à ce qui est prévu, par l'accès de la rue Marivaux aux bâtiments A et B alors que le bâtiment B abrite justement le local à vélo et à poussettes 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'ascenseurs ou d'accès par les badges Vigik sans oublier l'exemple fort significatif des volets roulants du bâtiment E qui démontre qu'une fois adressé un courrier témoignant formellement de l'intérêt qu'il dit porter au bien être des acquéreurs, Vinci les abandonne froidement.

Cette situation justifie la condamnation du promoteur au paiement de la somme de **50 000 € HT** à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice de jouissance éprouvé par l'ensemble de la copropriété sans avoir à épiloguer sur l'atteinte à l'image de marque de la copropriété.

L'attention du tribunal est attirée sur le fait que la copropriété devra faire appel à un maître d'œuvre pour coordonner la réalisation de tous les travaux de reprise et qu'il lui en coûtera des honoraires équivalant à 8% du montant des travaux. Ces honoraires ne seront pas inférieurs à **20 000,00€ HT**.

Il résulte de la jurisprudence que indépendamment de la réparation des désordres, le vendeur peut également être condamné à des dommages et intérêts, au titre du préjudice ayant pu en résulter pour l'acquéreur, par suite, par exemple, du trouble de jouissance consécutif ou en raison du retard à effectuer les réparations (*CA Paris, 29 oct. 1976 : JCP N 1978, II, p. 240, obs. Meysson*).

IV SUR LA RESPONSABILITE DE L'ARCHITECTE

Les concluants ne peuvent que faire leurs, les observations formulées par les architectes dans leurs écritures selon lesquelles la haute direction des travaux laisse à la charge de l'architecte le contrôle d'une exécution conforme aux prévisions (conclusions page 3 in fine).

Il apparaît manifestement que la réalisation des ouvrages, les imperfections, inachèvements, non-conformités, dénoncées tant par le Syndicat des copropriétaires pour les parties communes que par Monsieur et Madame ASTIER d'une part, Monsieur et Madame TIXIER d'autre part pour leurs parties privatives, attestent de l'absence évidente de tout contrôle sérieux de la part de

l'architecte lors des opérations d'exécution pour s'assurer de la réalisation d'ouvrages conformes aux prévisions.

Que ce soit les constatations faites par l'expert Monsieur COTTET pour le compte des époux TIXIER ou que ce soit les observations faites par Monsieur LANQUETTE et ses sapiteurs pour les désordres affectant l'appartement de Monsieur et Madame ASTIER, force est de constater que l'architecte, lors de la réception des ouvrages, n'a formulé aucune observation comme il avait l'obligation de le faire et qu'il a ainsi manqué à son obligation de conseil indépendamment des obligations légales auxquelles il est tenu.

Il en va également de même des désordres et inachèvements affectant les parties communes et particulièrement les désordres affectant le cheminement des voies à l'intérieur du lotissement, le caractère inaccessible pour les handicapés des différents immeubles en raison de l'emplacement des platines de commande des portes et ainsi que le dernier constaté à savoir l'absence de pompe de relevage dans les fosses de rétention qui ont été réalisés et dans tous les branchements qui ont été réalisés à l'exclusion de la fourniture des pompes.

L'absence de celles-ci aurait dû, de la part de l'architecte, provoquer des observations et si comme le prévoit les marchés, elle devait être mise en en place leur fourniture.

En ne le faisant pas, le cabinet d'architecte a manifestement engagé sa responsabilité de sorte que la condamnation qu'il sollicitait devant le Tribunal doit être prononcée in solidum et ce au vu des dispositions de l'article 1203 du Code Civil qui rappelle que « *Le créancier d'une obligation solidaire peut s'adresser à celui des débiteurs qu'il veut choisir, sans que celui-ci puisse lui opposer le bénéfice de division* ».

V 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 35 000 €.

Enfin ils sont fondés à solliciter la condamnation des compris aux entiers dépens comprenant les frais d'expertise pièce 126, les frais du bureau ARCOO 2003,30 € (pièce 120) .

PAR CES MOTIFS

Vu les articles 1642-1, 1643, 1646-1, 1648 alinéa 2, 1134 et 1147, 1184, 1792, 1792-2, 1792-3, 1792-6 et suivants du Code Civil,

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 la SA PIERRE ET CEDRIC 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 la SA PIERRE ET CEDRIC VIGNERON à porter et payer au Syndicat des copropriétaires :

- Pour les réserves à la livraison et de parfait achèvement, réserves non réparées suivant la liste qu'ils ont fournie, la somme de **62.484,07 € HT 74.980,88 € TTC**,
- Pour les désordres affectant les équipements électriques des communs, la somme HT de **2 453,05 € 2.943,66 € TTC**.
- Pour les désordres concernant les équipements mécaniques, la somme de **10 658,76 € HT 12.790,51 € TTC**
- Au titre des réserves émises postérieurement à la livraison non expertisées, la somme de **54.507,43 € HT, soit 65.408,92 € TTC**

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

- **41 180,26 € HT, soit 49.416,31 € TTC** 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 **8 576,00€ HT, soit 10 291,20 € TTC** au titre de la reprise des platines des immeubles,

Au titre des désordres survenus après expertise les sommes suivantes :

- **83.162,00 € HT 99.794,40 € TTC** correspondant à la reprise des volets roulants non compris le 13eme volet du E 34.
- **4 060,20 € HT 4.872,24 € TTC** correspondant au coût de réparation des lanterneaux,,
- **1 700 HT 2052 € TTC** correspondant au remboursement du logiciel de programmation de l'interphone,
- **3 970,31 € HT, soit 4 764,25 € TTC**, pour la remise en ordre du système de vidéophonie,
- **4 785,00 € HT soit 5.742,00 € TTC** au titre des frais de fourniture et de mise en place de pompes de relevage,

- **1 675,00 € HT, soit 2 010,00 € TTC**, au titre des frais réglés à ARCOO, pour les travaux effectués à la demande de l'expert,
- 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 **20 000 € HT 24 000 € TTC** correspondant aux frais de maître d'œuvre
- La somme de **35 000 €** sur le fondement de l'article 700 du NCPC ainsi qu'en tous les dépens qui comprendront les frais d'expertise (15180 €), les frais de ARCOO (2003, 30 €) 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 COMMUNICATION DE PIECES DANS L'INSTANCE OPPOSANT LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE MARIVAUX A LA SCI MARIVAUX GRAND PARC

A- Pièces déjà communiquées dans le cadre de la procédure de référé :

- 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
26. Lettre VINCI à Syndic du 23 avril 2010 refusant la prise en charge des défauts de la platine d'interphone et pièces annexées
27. Lettre Syndic LAMY à entreprise FOURNIAL concernant la communication du programme de gestion des badges Vigik du 1^{er} décembre 2009 et ses annexes
28. Devis ASTREM du 19 mai 2010 concernant le fonctionnement du portail d'accès côté NEUF SOLEILS
29. Déclaration de sinistre concernant la peinture sur ventilation des garages
30. Lettre VINCI du 11 mai 2010 refusant la communication du Consuel des installations électriques
31. Mail de Madame THEVENOT et ses nombreuses annexes concernant des infiltrations d'eau par la toiture

B- Pièces communiquées au cours des opérations d'expertise et dans le cadre de la présente instance :

32. Plan de masse de la résidence
33. Plaquette commerciale éditée par la société VINCI
34. Réserve de parfait achèvement à la suite de la livraison des parties communes du 25 février 2009
35. Lettre VINCI à Syndic transmettant l'exemplaire du PV de livraison des parties communes en date du 9 avril 2009
36. Réserve des parties communes des bâtiments A, C, D et E
37. Réserve complémentaire des parties communes des bâtiments A, B, C, D et extérieurs
38. Réserves levées des parties communes des bâtiments A et B
39. Procès-verbal de la réunion concernant les réserves des espaces verts en date du 8 septembre 2009
40. Observations du Syndicat des copropriétaires à la suite du compte-rendu d'expertise de Monsieur LANQUETTE du 15 février 2013 concernant les réserves mentionnées
41. Liste des réserves des appartements du bâtiment A
42. Liste de réserves des appartements du bâtiment B
43. Liste des réserves des appartements du bâtiment C
44. Liste des réserves des appartements du bâtiment D
45. Liste des réserves des appartements du bâtiment E
46. Compte-rendu d'expertise réunion du 9 juillet 2010
47. Compte-rendu d'expertise réunion du 9 juillet 2010
48. Compte-rendu d'expertise réunion du 13 octobre 2010
49. Compte-rendu de la réunion d'expertise du 14 février 2011
50. Note aux parties adressée par l'expert le 22 juin 2011
51. Compte-rendu de la réunion d'expertise du 24 février 2012
52. Facture de plomberie concernant le remplacement du compteur de la résidence
53. Facture de la SARL ELEC concernant les pannes sur platine extérieure entrée Marivaux et NEUF SOLEILS

54. Devis DOME ETANCH concernant les travaux de zinguerie
55. Devis entreprise BLANCHET concernant les regards des compteurs d'eau et incendie
- 55 bis Devis VERNET BOSSER concernant des travaux d'électricité suite au rapport APAV
56. Devis VEISSIAIRE MG concernant la reprise des différentes réserves
57. Devis SERVIBAT concernant les reprises de fermeture
58. Devis de travaux concernant les volets roulants de l'appartement ASTIER
59. Devis de travaux concernant les volets roulants de la résidence
60. Devis PORTALP concernant la réserve H1
61. Devis PORTALP
62. Devis OVAL'ETANCHEIETE
63. Devis de reprise des désordres SARL IPC
64. Devis CONSTRUCTION 2000 concernant la reprise de fissures
65. Devis CONSTRUCTION 2000 concernant les travaux de reprise de réserves
66. Devis SARL CARON concernant la reprise de réserve de travaux électriques parties communes
67. Facture THYSSENKRUPP réserve I1
68. Détail d'intervention de la société FAURON
69. Facture FOURON ELECTRICITE
70. Devis BLANCHET réserve K1
71. Devis VERNET BOSSER réserve L1
72. Facture FOURNIAL concernant réserve M1
73. Lettre THYSSENKRUPP à Syndic concernant la réserve N1 + devis
74. Devis Techni Renov + Devis Elec platines d'interphone réserve I1
75. Lettre VINCI IMMOBILIER au fournisseur allemand des volets roulants et ses annexes
76. Lettre VINCI à PETALVI concernant les volets roulants
77. Lettre VINCI à SARL GLADEL concernant les volets roulants
78. Lettre VINCI à BONNET ASSURANCE concernant également les volets roulants et plus généralement les menuiseries extérieures
79. Lettre VINCI à PETAVY du 11 décembre 2009
80. Lettre VINCI à GLADEL du 11 décembre 2009
81. Lettre VINCI à BONNET ASSURANCE du 11 décembre 2009
82. Lettre VINCI à SERO PVC du 11 décembre 2009
83. Lettre VINCI à SERO PVC du 5 novembre 2009
84. Engagement respect des règles d'accessibilité aux personnes handicapées
85. Lettre LORICOUR du 11 octobre 2010
86. Attestation RAMSEY du 5 novembre 2010
87. Attestation TIXIER du 6 octobre 2010
88. Attestation LEOPOLDINE SIAKA du 13 novembre 2006
89. Lettre de l'association des malades handicapés du 16 avril 2009
90. Guide technique pour l'accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs
91. Lettre de la ville de Clermont-Ferrand à MARIVAUX GRAND PARC du 26/11/2011
92. Détail des documents fournis et des documents manquants de la part de la société VINCI en ce qui concerne la construction des ouvrages
93. Protocole d'accord DO concernant la chute d'éléments de façade
94. Lettre AXA à LAMY concernant la prise en charge par la DO du même sinistre

95. Rapport d'expertise DO concernant le décollement de cornières d'habillage
96. Lettre AXA au Syndic concernant le sinistre inondation balcon dernier niveau
97. Protocole d'accord sur cette inondation
98. Rapport complémentaire concernant le sinistre évacuation des eaux pluviales endommageant les façades et rapport annexe
99. Lettre à l'expert LANQUETTE lui adressant d'autres rapports
100. Expertise DO concernant les fuites en terrasse appartement SECHET
101. Rapport expertise DO concernant les dysfonctionnements ascenseur, des infiltrations en sous-sol et des fuites en garage
102. Lettre de Madame DALL'AQUA du 25 mai 2013 dénonçant des troubles de jouissance
103. Lettre de Monsieur et Madame VINCENT en date du 12 juin 2013
104. Mail de Madame LEBRETON du 3 décembre 2009 et son annexe concernant des problèmes d'odeurs nauséabondes
105. Télécopie LAMY à VINCI du 15 février 2010 interrogeant VINCI sur les suites données aux protestations des copropriétaires concernant les mauvaises odeurs
106. Télécopie adressée par le Syndic à VINCI concernant là encore des problèmes d'odeurs dans les appartements
107. Lettre SERO PVC à VINCI IMMOBILIER du 28 juillet 2009
108. Lettre VINCI IMMOBILIER à Monsieur et Madame VINCENT du 22 juillet 2009
109. Lettre de Monsieur et Madame VINCENT à VINCI IMMOBILIER du 25 juillet 2009
110. Procès-verbal de constat du 6 septembre 2013
111. Lettre VINCI à Monsieur et Madame VINCENT du 27 juillet 2009
112. Lettre VINCI à POLE AVOCATS du 30 mars 2011
113. Rapport SARETEC
114. Lettre a VINCI du 7 octobre 2014 et Devis
115. Procès verbal d'assemblée générale du 30 juin 2015
116. Rapport d'expertise
- 117 a 117.5 Tableau de chiffrage des désordres + détail
- 118 Lettre VINCI du 6 juillet 2009
- 119 Lettre VINCI du 1.12 2009
- 120 Facture ARCOO
- 121 Lettre VINCI du 17 Décembre 2009 + annexes
- 122 PV de constat du 13 janvier 2016-07-05
- 123 PV de constat du 23 février 2016
- 124 PV de constat du 3 juin 2016
- 125 Devis A2C
- 126 Taxe des frais d'expertises**

C- Autres pièces versées aux débats :

Annexes au rapport de l'expert LANQUETTE n°1 à 29 plus photographies

Annexe D1 (dire adressé par le Syndicat des copropriétaires à l'expert LANQUETTE)

Pièces versées aux débats par la société VINCI n°1 à 13