

KV/OJ

Jugement N° 387/2017
du 29 SEPTEMBRE 2017

AFFAIRE N° :
12/01826 / Cb1c1
DU RÔLE GÉNÉRAL

Synd. de copropriétaires DE
L'IMMEUBLE MARIVAUX GRAND
PARC, agissant poursuites et diligences
de son syndic, la société LAMY
représentée par KAIS
Daniel ASTIER
Danielle Claude CHADES épouse
ASTIER
Jean-Luc TIXIER
Catherine FAVREAU épouse TIXIER

Contre :

S.C.I. MARIVAUX GRAND PARC
S.A. PIERRE ET CEDRIC VIGNERON
Mutuelle des Architectes Français - MAF, en
qualité d'assureur de responsabilité civile de la
SA PIERRE ET CÉDRIC VIGNERON
S.A. SOCOTEC FRANCE
S.A. AXA FRANCE IARD, prise en sa qualité
d'assureur de responsabilité civile de la SA
SOCOTEC FRANCE
Société FHB, prise en sa qualité d'administrateur
de la Société PIERRE ET CÉDRIC VIGNERON
& PARTENAIRES
Société C. BASSE, prise en sa qualité de
mandataire judiciaire de la Société PIERRE ET
CÉDRIC VIGNERON & PARTENAIRES

Grosse :

la SELARL AUVERJURIS
la SCP CHERRIER-VENNAT - TERRIOU - RADIGON
la SELARL CODEX AVOCATS
la SCP GOUNEL-LIBERT
la SELARL ISEE
la SELARL PIRAS ET ASSOCIES
Me Maud ROUCHOUSE

Copies :

la SELARL AUVERJURIS
la SCP CHERRIER-VENNAT - TERRIOU - RADIGON
la SELARL CODEX AVOCATS
la SCP GOUNEL-LIBERT
Me Maud ROUCHOUSE

Dossier

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE CLERMONT-FERRAND**

PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE

LE VINGT NEUF SEPTEMBRE DEUX MIL DIX SEPT,
dans le litige opposant :

Syndicat de copropriétaires DE L'IMMEUBLE
MARIVAUX GRAND PARC, agissant poursuites et
diligences de son syndic, la société LAMY représentée par
KAIS

52 avenue Julien
63000 CLERMONT-FERRAND

Comparant, concluant, plaidant par la SELARL
AUVERJURIS, avocats au barreau de
CLERMONT-FERRAND

DEMANDEURS

Monsieur Daniel ASTIER
21 rue Marivaux
63000 CLERMONT-FERRAND

Comparant, concluant, plaidant par la SCP
CHERRIER-VENNAT - TERRIOU - RADIGON, avocats au
barreau de CLERMONT-FERRAND

Madame Danielle Claude CHADES épouse ASTIER
21 rue Marivaux
63000 CLERMONT-FERRAND

Comparant, concluant, plaidant par la SCP
CHERRIER-VENNAT - TERRIOU - RADIGON, avocats au
barreau de CLERMONT-FERRAND

Monsieur Jean-Luc TIXIER
19 rue Marivaux
63000 CLERMONT-FERRAND

Comparant, concluant, plaidant par la SELARL
AUVERJURIS, avocats au barreau de
CLERMONT-FERRAND

Madame Catherine FAVREAU épouse TIXIER
19 rue Marivaux
63000 CLERMONT-FERRAND

Comparant, concluant, plaidant par la SELARL
AUVERJURIS, avocats au barreau de
CLERMONT-FERRAND



INTERVENANTS VOLONTAIRES

ET :

S.C.I. MARIVAUX GRAND PARC
8 rue Heyrault
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Concluant, plaidant par la SELARL ISEE, avocats au barreau de LYON

Et postulant par Me Maud ROUCOUSE, avocat au barreau de CLERMONT-FERRAND

S.A. PIERRE ET CEDRIC VIGNERON
12-14 rue Lazare Hoche
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Comparant, concluant, plaidant par la SELARL CODEX AVOCATS, avocats au barreau de CLERMONT-FERRAND

Mutuelle des Architectes Français - MAF, en qualité d'assureur de responsabilité civile de la SA PIERRE ET CÉDRIC VIGNERON

9 rue de l'Amiral Hamelin
75783 PARIS CEDEX 16

Comparant, concluant, plaidant par la SELARL CODEX AVOCATS, avocats au barreau de CLERMONT-FERRAND

S.A. SOCOTEC FRANCE
3 avenue du Centre
Les Quadrants
78280 GUYANCOURT

Concluant, plaidant par la SELARL PIRAS ET ASSOCIES, avocats au barreau de LYON
Et postulant par la SCP GOUNEL-LIBERT, avocats au barreau de CLERMONT-FERRAND

S.A. AXA FRANCE IARD, prise en sa qualité d'assureur de responsabilité civile de la SA SOCOTEC FRANCE
313 Terrasses de l'Arche
92727 NANTERRE CEDEX

Concluant, plaidant par la SELARL PIRAS ET ASSOCIES, avocats au barreau de LYON
Et postulant par la SCP GOUNEL-LIBERT, avocats au barreau de CLERMONT-FERRAND

Société FHB, prise en sa qualité d'administrateur de la Société PIERRE ET CÉDRIC VIGNERON & PARTENAIRES
16 place de l'Iris
Tour CB21



92400 COURBEVOIE

Comparant, concluant, plaidant par la SELARL CODEX
AVOCATS, avocats au barreau de CLERMONT-FERRAND

**Société C. BASSE, prise en sa qualité de mandataire
judiciaire de la Société PIERRE ET CÉDRIC VIGNERON
& PARTENAIRES**

171 avenue Charle De Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE

Non comparante, ni représentée

DÉFENDERESSES

Lors de l'audience de plaidoirie du 09 Mai 2017 :

Après avoir constaté l'absence d'opposition des avocats, le
tribunal a tenu l'audience en juges rapporteurs, composé de :

Madame Karine VALLEE, Juge,
Madame Cécile CHERRIOT, Juge,
en présence de Madame Sarah ROBERT, auditrice de justice

assistées, lors de l'appel des causes et lors de la mise à
disposition du jugement de Madame Odile JACQUOUTON,
Greffier.

Lors du délibéré le tribunal composé de :

Madame Karine VALLEE, Juge,
Madame Cécile CHERRIOT, Juge

Madame Anne ROBERT, 1^{ère} vice-présidente, à laquelle il a été
rendu compte conformément aux dispositions de l'article 786
du code de procédure civile,

Après avoir entendu en audience publique du 09 Mai
2017 un magistrat en son rapport et les avocats en leurs
plaidoiries et les avoir avisés que le jugement serait rendu ce
jour par mise à disposition au greffe, le tribunal prononce le
jugement suivant :

EXPOSE DU LITIGE

La SCI MARIVAUX GRAND PARC a fait procéder sur la commune de CLERMONT
FERRAND, entre la rue Marivaux et la rue des Neuf soleils, à la construction d'un
ensemble immobilier comprenant 6 bâtiments totalisant 124 appartements.

La maîtrise d'oeuvre de cette opération de construction a été confiée à la SA PIERRE
ET CEDRIC VIGNERON, assurée auprès de la MUTUELLE DES ARCHITECTES
FRANCAIS, ci après dénommée la MAF.



La société SOCOTEC FRANCE, assurée par la société AXA FRANCE IARD, est intervenue pour réaliser deux missions de contrôle technique.

Les lots de cet ensemble immobilier ont été commercialisés sous le régime de la vente en l'état futur d'achèvement.

La livraison des parties communes des bâtiments A, B, C, D et E est intervenue le 25 février 2009, celle du bâtiment F étant quant à elle intervenue dès le 5 septembre 2008.

Le procès-verbal de réception des bâtiments A, B, C, D et E, en date du 27 février 2009, fait mention de réserves.

Au sein de cet ensemble immobilier, Monsieur et Madame TIXIER ont, selon acte authentique de vente en date du 23 novembre 2007, acquis le lot n°3 à usage de parking, le lot n°49 à usage de cave, le lot n°202 à usage de garage et le lot 317 à usage d'appartement situé dans le bâtiment C. La livraison de leurs lots est intervenue le 13 août 2008.

Monsieur et Madame ASTIER ont quant à eux fait l'acquisition, par acte de vente du 27 avril 2007 de divers lots, et notamment les lots n° 359 et 360 à usage d'appartement intégrés au bâtiment E, ces deux appartements ayant été réunis en un seul. La prise de possession les concernant est intervenue avec réserves au cours du mois de janvier 2009.

Arguant de nombreux désordres et malfaçons affectant l'ensemble immobilier, le syndicat des copropriétaires a assigné la SCI MARIVAUX GRAND PARC devant le juge des référés aux fins d'expertise judiciaire. Monsieur et Madame ASTIER sont intervenus volontairement à cette procédure afin que les opérations d'expertise puissent porter sur les parties privatives par eux acquises.

Par ordonnance du 19 mai 2010, le juge des référés a fait droit à leur demande d'expertise, Monsieur LANQUETTE étant désigné pour y procéder.

Après extension des opérations d'expertise à d'autres parties, l'expert a déposé deux rapports, le 15 février 2013, le premier relatif aux désordres et malfaçons concernant les parties communes, le second intéressant spécifiquement les désordres allégués par le époux ASTIER.

Par ailleurs, dans le cadre d'une procédure engagée par la SCI MARIVAUX GRAND PARC à l'effet d'obtenir la déconsignation d'une partie du prix de vente attaché à l'acquisition réalisée par Monsieur et Madame TIXIER, une expertise judiciaire a été confiée par ordonnance de référé en date du 19 mai 2009 à Monsieur COTTET aux fins de vérifier l'existence des désordres, d'en identifier les causes le cas échéant, préciser si une réception des travaux est intervenue et en cas de réserves, vérifier si celles-ci ont été effectivement levées.

Monsieur COTTET a déposé rapport de ses opérations le 10 mai 2012.

Par assignation en date des 23 et 29 mars 2012, à l'initiative du syndicat des copropriétaires et de Monsieur et Madame ASTIER, la SCI MARIVAUX GRAND PARC a été attraite au fond, devant le tribunal de grande instance de CLERMONT FERRAND, aux côtés de la SA PIERRE ET CEDRIC VIGNERON, alors que les opérations d'expertise étaient toujours en cours.

Par ordonnance du 18 décembre 2012, le juge de la mise en état a ordonné un sursis à statuer jusqu'au dépôt du rapport de Monsieur LANQUETTE.

Par conclusions du 19 avril 2013, Monsieur et Madame TIXIER sont intervenus volontairement à l'instance.

Q Selon jugement du 17 septembre 2014, le tribunal de commerce de NANTERRE a

prononcé l'ouverture d'une procédure de sauvegarde concernant la société PIERRE ET CEDRIC VIGNERON. La SELARL BASSE a été désignée comme mandataire judiciaire et la SELARL FHB comme administrateur, étant observé que cette dernière a ensuite été également désignée comme commissaire à l'exécution du plan de sauvegarde arrêté par jugement du 24 septembre 2015.

Par actes d'huissier délivrés les 21 et 24 décembre 2015 la SCI MARIVAUX GRAND PARC a assigné en intervention forcée la MAF, la société SOCOTEC et la société AXA FRANCE IARD, la société FHB en sa qualité d'administrateur judiciaire et la société C. BASSE en sa qualité de mandataire judiciaire. Cette assignation d'appels en cause a été jointe à l'instance principale par ordonnance du 10 mars 2016.

Par ses dernières conclusions n°4 signifiées le 29 décembre 2016, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble MARIVAUX GRAND PARC sollicite de :

"Condamner 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 € ; soit 2.943,66 € TTC.
- Pour les désordres concernant les équipements mécaniques, la somme de 10 658,76€ HT ; soit 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 ; soit 99.794,40 € TTC correspondant à la reprise des volets roulants non compris le 13eme volet du E 34.
- 4 060,20 € HT ; soit 4.872,24 € TTC correspondant au coût de réparation des lanternes,,
- 1 700 HT ; soit 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."

Par leurs dernières conclusions n°4 signifiées le 24 février 2016, Monsieur et Madame TIXIER demandent de :

"Dire et juger que la société civile immobilière MARIVAUX GRAND PARC a méconnu les obligations de vendeur en état futur d'achèvement d'un appartement destiné à l'habitation et que le cabinet d'architecte VIGNERON a méconnu son obligation de conseil.

En conséquence,

Condamner in solidum ladite SCI et le cabinet d'architecte VIGNERON à porter et payer aux époux TIXIER, pour les causes sus-énoncées avec intérêts de droit à compter du jugement à intervenir :

- La somme de 30 000 € à titre de réparation des désordres constatés par l'expert judiciaire ;*
- La somme de 9 000 € au titre des défauts défectueux constatés avant comme après la livraison des ouvrages ;*
- La somme de 30 400 € au titre de la réparation des préjudices moraux liés à l'absence de cheminement conforme au guide de l'accessibilité malgré l'engagement pris par le promoteur ;*
- La somme de 30 400 € au titre du préjudice consécutif aux odeurs pestilentielles ;*
- La somme de 16 000 € au titre du préjudice lié à l'inaccessibilité des platines de commande, digicodes et poignées d'accès aux différents immeubles bâtis ;*
- La somme de 13 000 € sur le fondement de l'article 700 du NCPC.*
- Voir ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, nonobstant appel et sans constitution de garantie.*

- Condamner sous la même solidarité, les sociétés défenderesses aux entiers dépens qui comprendront les frais des procédures de référé, ainsi que ceux afférents aux opérations d'expertise et en l'espèce, aux opérations de Monsieur COTTET 14.965,60 € et accorder aux avocats de la cause le bénéfice de l'article 699 du Code de Procédure Civile."

Aux termes de leur dernier jeu d'écritures n° 5 signifié le 8 mars 2017, Monsieur et Madame ASTIER sollicitent de :

" Dire et juger que la Société Civile Immobilière MARIVAUX GRAND PARC a méconnu les obligations de vendeur en état futur d'achèvement d'un appartement destiné à l'habitation et que le cabinet d'architectes VIGNERON a méconnu son obligation de conseil

En conséquence,

Condamner in solidum ladite SCI et le cabinet d'architectes Vigneron à porter et payer aux époux ASTIER pour les causes sus-énoncées avec intérêts de droit à compter du jugement à intervenir:

- La somme de 22.676,53 € au titre de la réparation des désordres et des dommages et intérêts consécutifs aux défauts affectant l'isolation phonique des locaux vendus.*
- La somme de 9.000 € au titre des défauts défectueux et défaillances constatés avant comme après la livraison des ouvrages.*
- La somme de 9.984,59 € à titre de réparation pour les volets roulants et de la fourniture du treizième volet manquant, y compris la somme de 286,07 € versée*

indûment à Vinci pour la fourniture non réalisée du treizième volet.

- La somme de 62.000 € à titre de réparation du préjudice lié aux odeurs pestilentielles pendant 5 années.

- La somme de 3.359,56 € au titre des défauts de l'installation de télévision et d'internet.

- La somme de 953 9,30 € en remboursement de la plus-value afférente aux treize portes intérieures.

- auxquels s'ajoutent les frais de constat d'huissier (273,33 € TTC) et coût de l'expertise judiciaire (4.000 € TTC).

- La somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du CPC.

- Voir ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant appel et sans constitution de garantie

- Condamner sous la même solidarité les sociétés défenderesses aux entiers dépens qui comprendront les frais des procédures de référé ainsi que ceux afférents aux opérations d'expertise et accorder aux avocats de la cause le bénéfice de l'article 699 du code de Procédure Civile."

Par ses dernières conclusions n° 4 signifiées le 20 avril 2017, la SCI MARIVAUX GRAND PARC demande de :

“• Prendre acte de l'habilitation du syndic à agir en Justice datée du 30 juin 2015,

• Constater l'absence d'engagement de reprise démontré pour les désordres relevant des dispositions de l'article 1642-1, c'est-à-dire pour les désordres à la livraison et pour les non-conformités à l'origine de désordres.

• Dire et juger que les non-conformités contractuelles ne sont pas prouvées, aucun rattachement n'étant administré entre les griefs formulés sous cette qualification et les engagements contractuels du vendeur d'immeuble.

• Déclarer le Syndicat des copropriétaires forclos à agir au visa de l'article 1648 du Code civil et ses demandes irrecevables au titre des réserves de livraison valorisées par le demandeur à la somme de 63.467,84 HT, et à défaut ramener la demande à la somme valorisée par l'expert, soit 29.127,02 €.

• Déclarer le syndicat des copropriétaires forclos, et sa demande de condamnation en paiement d'une somme de 83.162 € HT correspondant à la reprise des volets roulants qui relève de l'article 1792-3 du Code civil irrecevable.

• Déclarer le syndicat des copropriétaires forclos au visa de l'article 1792-3 du Code civil et donc irrecevable. En tant que de besoin, le déclarer mal fondé en sa demande de condamnation en paiement des interventions liées aux ascenseurs pour un montant de 3.143,66 € TTC.

• Déclarer le syndicat des copropriétaires forclos au visa de l'article 1792-3 du Code civil et irrecevable en sa demande de condamnation en paiement des interventions liées à la téléalarme du bâtiment pour un montant de 1.447,60 € TTC. En tant que de besoin, débouter le syndicat des copropriétaires.

• Déclarer le syndicat des copropriétaires forclos et irrecevable en sa demande de condamnation en paiement des interventions liées à l'acquisition d'un logiciel pour une somme de 1.700 € HT ainsi qu'au titre de travaux de la reprise de l'installation d'interphonie pour un montant de 3.970,31 € HT. En tant que de besoin, débouter le syndicat des copropriétaires.

• Déclarer forclos et irrecevable et subsidiairement mal fondé le syndicat des copropriétaires en sa demande en paiement d'une somme de 54.507,43 € HT, correspondant aux désordres allégués concernant la stagnation d'eau sur parking extérieur, la fissure sur muret et façade entrée des garages, la peinture écaillée entrée



garages, le portillon rouillé, la ventilation caves ABCD, le manque d'évacuation d'eaux pluviales conformément aux plans, les nez des balcons et bandeaux, le rebouchage voile béton GT EDF, la fissure dans le garage n° 2 et la peinture écaillée sur muret rue MARIVAUX (point 59) valorisé 894,67 € H.T.

- Déclarer le syndicat des copropriétaires forclos et irrecevable en sa demande en paiement d'une somme de 2.351,24 € HT au titre de prétendus désordres affectant le disconnecteur. En tant que de besoin, débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande en la déclarant non fondée, le désordre n'ayant pas été retenu par l'expert Lanquette.
- Déclarer le syndicat des copropriétaires forclos et irrecevable en sa demande en paiement d'une somme de 4.060,26 € HT au titre de prétendus désordres affectant les lanterneaux au visa de l'article 1792-3 du Code civil. En tant que de besoin, débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande en la déclarant non fondée.
- Débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande en paiement d'une somme de 4785,00 € H.T au titre de la fourniture et la mise en place de pompes de relevage, faute de justifier d'une non-conformité ou d'une faute personnelle du vendeur d'immeuble sur le fondement de la théorie des désordres intermédiaires.
- Débouter le syndicat des copropriétaires en le déclarant mal fondé en ses demandes tendant à obtenir la condamnation du maître d'ouvrage à lui verser tout d'abord une somme de 41.180 € HT pour des travaux de revêtement du cheminement piétonnier, ensuite une somme de 8.576,00 € HT au titre de la reprise des platines des immeubles et enfin une somme provisionnelle de 50.000 € au titre de la reprise des cheminements d'une part entre les bâtiments B et C et d'autre part entre les bâtiments C, D, E.
- Débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande en paiement d'une somme de 50.000 € en réparation d'un préjudice moral inexistant.
- Débouter le Syndicat des copropriétaires de sa demande en paiement d'une provision pour frais de maîtrise d'œuvre à hauteur d'une somme de 20.000 €. En tant que de besoin, ramener la demande financière en rapport avec les montants des condamnations auxquelles éventuellement ferait droit le Tribunal.
- Débouter le Syndicat des copropriétaires de sa demande en remboursement des honoraires versés à la Société ARCOO valorisés à la somme de 1.675 € HT dès lors qu'ils ont trait à des prestations liées à des réserves pour lesquelles le Syndicat des copropriétaires est forclos.
- Déclarer les consorts ASTIER forclos et irrecevables et mal fondés en leurs demandes tant au visa des dispositions de l'article L.111-11 du Code de la construction et de l'habitation pour les griefs liés à l'isolation phonique (22.675 €) qu'en application des dispositions des articles anciens 1147, 1642-1, 1792-3 du Code civil et 2241 du même code concernant l'installation TV et les volets roulants (3.349,56 € et 9.984,59 €).
- Débouter les consorts ASTIER de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions du chef des autres demandes liées à des dommages immatériels (trouble de jouissance et préjudice moral respectivement évalués aux sommes de 62.000 € et 9.000 €).
- Débouter les consorts ASTIER de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions du chef du remboursement de la plus-value (9.539,20 €) afférente aux treize portes intérieures, ces derniers étant forclos en leur demande et en tant que de besoin mal fondés en leurs prétentions.
- Débouter les consorts ASTIER de l'intégralité de leurs demandes en remboursement de frais (273,33 € HT et 4.000 € TTC) constituant l'accessoire de demandes irrecevables ou mal fondées.
- Déclarer les consorts TLXIER forclos et irrecevables à agir au visa des dispositions de

l'article 1642-1 du Code civil, 1648 et 2241 du Code civil.

- *Débouter les consorts TIXIER de leurs demandes indemnités formulées au titre du non-respect des règles d'accès handicapé.*

- *Débouter les consorts TIXIER de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions du chef des autres demandes.*

À titre subsidiaire

- *Retenir la responsabilité de la SA PIERRE ET CÉDRIC VIGNERON tant en application des dispositions de l'article 1147 du Code civil qu'au visa des dispositions des articles 1792 et suivants du même Code.*

- *Condamner in solidum la SA PIERRE ET CÉDRIC VIGNERON et son assureur la MAF à relever et garantir la SCI MARIVAUX GRAND PARC de l'intégralité des condamnations qui viendraient à être prononcées à son encontre au bénéfice du syndicat de copropriété de l'immeuble MARIVAUX GRAND PARC in solidum avec les différents locataires d'ouvrage dont la responsabilité serait retenue dans le cadre des instances parallèles enrôlées respectivement au répertoire général sous les numéros 13/04781 et n° 13/02693.*

- *Condamner in solidum la SA PIERRE ET CÉDRIC VIGNERON in solidum avec son assureur la MAF, la société SOCOTEC in solidum avec son assureur, la société AXA FRANCE IARD à relever et garantir la SCI MARIVAUX GRAND PARC de toutes chefs de condamnations qui viendrait à être prononcées à son encontre en lien avec le non-respect de la réglementation accès handicapé et/ou l'isolation acoustique et in solidum avec les différents locataires d'ouvrage des lots concernés et dont la responsabilité serait retenue dans le cadre des instances parallèles enrôlées respectivement au répertoire général sous les numéros 13/04781 et n° 13/02693.*

- *Déclarer commune et opposable à la société FHB et à la société C. BASSE la décision à intervenir.*

- *Condamner chacun des demandeurs ou qui mieux le devra à verser à la SCIMARIVAUX GRAND PARC une indemnité de 25.000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.*

- *Condamner les mêmes aux entiers dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Maud ROUCHOUSE, avocat sur son affirmation de droit."*

Par leurs dernières conclusions n° 5 signifiées le 22 décembre 2016 , la SA PIERRE ET CEDRIC VIGNERON, la MAF et la société FHB réclament de :

“A TITRE PRINCIPAL

Constater le défaut d'habilitation du Syndic à agir en Justice,

Prononcer en conséquence la nullité de l'assignation en application des dispositions des articles 117 et suivants du Code de procédure civile,

En conséquence, le débouter de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions.

Déclarer les consorts ASTIER forclos en leurs demandes tant au visa des dispositions de l'article L.111-11 du Code de la construction et de l'habitation qu'en application des dispositions de l'article 1642-1 du Code civil.

Débouter les consorts ASTIER de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions du chef des autres demandes.

Declarer les consorts TIXIER forclos a agir au visa des dispositions de l'article 1642-1 du Code civil.

Débouter les consorts TIXIER de leurs demandes indemnités formulées au titre du non respect des règles d'accès handicapé.

Débouter les consorts TIXIER de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions du chef des autres demandes.

Dire et juger que les demandes du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble MARIVAUX GRAND PARC, de Monsieur Daniel ASTIER, de Madame Danielle CHADES épouse ASTIER, de Monsieur Jean Luc TIXIER et de Madame Catherine FAVREAU épouse TIXIER sont constitutives d'un enrichissement sans cause

Débouter les consorts ASTIER de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions

Débouter les consorts TIXIER de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions

Voir prononcer la jonction avec l'instance n° 14/05052

Mettre hors de cause la SA PIERRE et CÉDRIC VIGNERON, la MAF et la société FHB

Voir débouter la Société Civile Immobilière MARIVAUX GRAND PARC de sa demande de garantie par la SA PIERRE et CÉDRIC VIGNERON

A TITRE SUBSIDIAIRE

Dans l'hypothèse où la SA PIERRE et CÉDRIC VIGNERON, la MAF et la société FHB seraient condamnées, les voir relevées et garanties de tous chefs de condamnations par la SCI MARIVAUX GRAND PARC, la société SOCOTEC et son assureur AXA France IARD.

Voir condamner tout succombant à porter et payer à la SA PIERRE et CÉDRIC VIGNERON, la MAF et la société FHB la somme de 5000 euros au titre de l'article 700 du NCPC

Voir condamner tout succombant aux entiers dépens."

Aux termes de leurs dernières conclusions signifiées le 31 août 2016 , la société SOCOTEC FRANCE et la société AXA FRANCE IARD sollicitent de :

"A titre principal,

- DIRE ET JUGER que les demandes formées au titre de la non-conformité à la réglementation handicapés ne sont ni justifiées ni fondées, les exigences réglementaires existantes étant respectées et les défauts relevés étant dus à un défaut d'entretien,

- DIRE ET JUGER que les demandes formées au titre de non conformités acoustiques sont prescrites s'agissant de la garantie de parfait achèvement,

- DIRE ET JUGER que les non conformités acoustiques alléguées ne revêtent pas la gravité nécessaire pour relever de la garantie décennale,

- REJETER toutes les demandes formées à ces titres ainsi que les appels en garanties à l'encontre des concluantes désormais sans objet.

A titre subsidiaire,

- CONDAMNER in solidum la société PIERRE ET CEDRIC VIGNERON chargé d'une mission complète (maîtrise d'œuvre de conception et d'exécution) et son assureur la MAF à les relever et garantir de toutes condamnations en principal intérêt frais et dépens,

- RENDRE LA DÉCISION À INTERVENIR OPPOSABLE à la société FHB en sa qualité d'administrateur de la société PIERRE ET CEDRIC VIGNERON, et à la société C. BASSE son mandataire judiciaire,

- CONDAMNER la SCI MARIVAUX GRAND PARC ou qui mieux le devra à payer aux sociétés SOCOTEC FRANCE et AXA la somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens de l'instance distraits au profit de la SCP GOUNEL LIBERT Avocat sur son affirmation de droit."

La société C BASSE n'a pas constitué avocat.

Il est fait expressément référence aux écritures précitées des parties pour l'exposé de leurs moyens.

L'ordonnance de clôture de la procédure a été rendue le 3 mai 2017.

MOTIFS DE LA DECISION

SUR LA PROCÉDURE

Sur la jonction :

La demande de jonction avec la procédure d'appel en cause et en garantie introduite par la société PIERRE ET CEDRIC VIGNERON à l'encontre d'autres constructeurs et de leurs assureurs, enrôlée au répertoire général sous le numéro 14/5052, sera rejetée. Alors que ces appels en cause n'ont pas donné lieu à jonction par le juge de la mise en état, une telle décision n'apparaît pas opportune au stade du jugement de l'instance principale.

Sur la validité des dernières conclusions de la SCI MARIVAUX GRAND PARC

Le syndicat des copropriétaires sollicite que les dernières conclusions de la SCI MARIVAUX GRAND PARC, signifiées le 20 avril 2017, soient écartées des débats au motif que sous le prétexte d'avoir à répondre aux conclusions des époux ASTIER, cette société a tardivement et de façon déloyale ajouté des développements intéressant directement le syndicat des copropriétaires.

Après la révocation d'une première ordonnance de clôture en date du 15 mars 2017, la clôture des débats judiciaires a été fixée au 3 mai 2017.

Jusqu'à cette date, les parties disposaient du droit de poursuivre leurs échanges de pièces et de conclusions, sauf à solliciter un nouveau report de la clôture pour pouvoir répondre utilement aux nouveaux éléments apportés.

En l'état, aucun motif ne justifie que les conclusions signifiées par la SCI MARIVAUX GRAND PARC le 20 avril 2017, soit antérieurement à la clôture de la procédure de mise en état de l'affaire, soient écartées des débats. Il incombait au syndicat des copropriétaires de présenter en temps utile au juge de la mise en état une demande de report de la date de la clôture si elle entendait répliquer aux conclusions ainsi déposées.

Sur la nullité de l'assignation au fond :

La SA VIGNERON argue de la nullité de l'assignation délivrée par le syndicat des copropriétaires pour défaut d'habilitation du syndic.

A la date de la délivrance de l'assignation au fond, l'action engagée par le syndicat des copropriétaires ne s'appuyait que sur une résolution de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 14 mai 2009 ainsi rédigée " *résolution n° 23 : faut-il intenter une procédure concernant les travaux de finition de l'immeuble?*



*Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10.000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.
L'Assemblée Générale donne son accord pour l'engagement d'une procédure ultérieure.
Le Conseil Syndical sera consulté avant toutes démarches juridiques."*

Cette résolution ne précise ni l'identité des parties à assigner, ni la juridiction à saisir, ni le cabinet d'avocats à mandater. Elle prévoit en outre une consultation préalable du conseil syndical qui n'est, en l'occurrence, pas justifiée.

Par application des articles 117 et 121 du code de procédure civile, le défaut d'habilitation du syndic à la date de délivrance de l'assignation introductive d'instance expose cet acte à la nullité de fond si aucune régularisation de la procédure n'est a posteriori intervenue.

Le syndicat des copropriétaires produit en l'espèce le procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue le 30 juin 2015 duquel il ressort qu'ont été adoptées les résolutions n° 4 et 5, tendant à autoriser le syndic NEXITY, représentant le syndicat des copropriétaires, à agir en justice contre la SCI MARIVAUX GRAND PARC devant le tribunal de grande instance de CLERMONT FERRAND pour voir indemniser le syndicat des copropriétaires des suites dommageables résultant des non conformités et désordres visés à l'assignation introductive d'instance, en donnant mandat pour ce faire au cabinet AUVERJURIS.

Cette autorisation ultérieurement donnée par l'assemblée générale des copropriétaires concerne l'action à diriger contre la SCI MARIVAUX GRAND PARC, à l'exclusion de toute action contre la SA VIGNERON.

Il s'en déduit qu'à l'égard de la SA VIGNERON, le défaut de pouvoir du syndic entachant l'assignation introductive d'instance n'a pas été couvert en cours de procédure, de sorte que la nullité de l'acte d'assignation dont la validité est affectée sera prononcée.

Compte tenu de cette sanction, la SA VIGNERON n'est pas valablement partie à la procédure, étant observé que sa présence à l'instance ne repose que sur cette assignation annulée. Elle doit être mise hors de cause, cette conséquence aboutissant à rendre inopérantes l'ensemble des demandes formulées à son encontre.

Sur le jugement :

Conformément aux dispositions de l'article 474 du code de procédure civile, le présent jugement sera réputé contradictoire dès lors que l'une des parties défenderesses n'a pas comparu.

Par ailleurs, il sera constaté que le présent jugement est commun et opposable à la société C. BASSE et à la société FHB qui ont été appelées dans la cause.

SUR LE FOND

1 SUR LES DEMANDES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

1-1 Sur les réserves figurant sur le PV de réception :

Le procès-verbal de réception des bâtiments A, B, C, D et E en date du 27 février 2009 mentionne de nombreuses réserves constituées :

- des 481 réserves énoncées au procès-verbal de livraison du 25 février 2009
- des tableaux de suivi des réserves des bâtiments consécutifs aux livraisons acquéreurs
- du rapport final de contrôle établi par SOCOTEC

Selon le syndicat des copropriétaires, aux termes des débats judiciaires, 23 réserves restent à lever pour un montant total de 51.159,37 euros hors taxe.

Les demandes indemnitaires au titre de ces réserves non levées, assimilées par le syndicat demandeur à des non conformités apparentes, sont fondées sur la non conformité contractuelle de droit commun du vendeur d'immeuble à construire.

Les dispositions spéciales applicables au vendeur d'immeuble à construire en cas de défauts de conformité apparents, issues de l'article 1642-1 du code civil, n'étaient pas applicables à la date du procès-verbal de livraison intervenu le 25 février 2009. Jusqu'au 28 mars 2009 en effet, seuls les vices de construction apparents, à l'exclusion des défauts de conformité, étaient concernés par les délais d'action réduits institués par les articles 1642-1 et 1648 du code civil.

Pour dénier l'applicabilité du régime de la non conformité contractuelle de droit commun soumis à un délai de prescription de cinq ans, la SCI MARIVAUX GRAND PARC se prévaut en page 15 de ses dernières écritures de la règle jurisprudentielle selon laquelle lorsqu'une non-conformité est à l'origine d'un désordre, le régime de la responsabilité des constructeurs se substitue au régime de la non-conformité contractuelle.

Si la non conformité apparente aux prévisions du contrat dégenère en vice de construction, autrement dit lorsque le dommage qui résulte de cette non conformité présente une certaine gravité rendant l'ouvrage impropre à son usage normal convenu, il est exact que l'action contre le vendeur d'immeuble à construire ne peut être engagée, à peine de forclusion, que dans le délai d'un an et un mois suivant la prise de possession par l'acquéreur.

En l'occurrence toutefois, la SCI MARIVAUX GRAND PARC, si elle rappelle à bon escient ce principe, ne démontre pas que les 23 non conformités apparentes à la réception objets des demandes au titre réserves de livraison non levées revêtent un degré de gravité qui doit amener à considérer qu'elles relèvent de vices de construction.

Par ailleurs, dans l'exécution du contrat, les parties s'obligent non seulement à ce qui est stipulé par écrit, mais également aux usages et aux règles de l'art inhérentes aux obligations fixées, en particulier en matière de construction immobilière.

La SCI MARIVAUX GRAND PARC était tenue en sa qualité de promoteur de remettre un ouvrage exempt non seulement de vices, mais également de malfaçons de toute nature. En livrant un ouvrage présentant des malfaçons ou des absences de finition, alors qu'elle vantait aux acquéreurs "les prestations de qualité, les matériaux nobles et durables, une élégante architecture" participant à la valorisation de leur patrimoine, elle a manqué à cette obligation contractée envers eux.

Le syndicat des copropriétaires est dès lors bien fondé à agir sur le fondement de la non conformité contractuelle sans même qu'il soit besoin de se prononcer sur la question de l'engagement de réparation débattu par les parties.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, l'action personnelle fondée sur la non conformité contractuelle se prescrit par cinq ans, étant rappelé que ce délai reste un délai de prescription et ne peut être assimilé à un délai de forclusion non susceptible de suspension.

Par application des articles 2239 et 2241 du code civil l'assignation en référé-expertise délivrée le 24 février 2010 par le syndicat des copropriétaires a interrompu le délai de prescription et l'ordonnance en date du 19 mai 2010 ordonnant la mesure d'expertise judiciaire a suspendu ce délai jusqu'au 15 février 2013, date du dépôt du rapport d'expertise à partir de laquelle un nouveau délai de cinq ans a recommencé à courir jusqu'au 15 février 2018.

L'assignation introductive de l'instance au fond a été délivrée au cours de ce délai alors que l'action engagée par le syndicat des copropriétaires ne s'appuyait que sur une résolution de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 14 mai 2009 ainsi rédigée "résolution n° 23 : faut -il intenter une procédure concernant les travaux de finition de l'immeuble?"



*Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10.000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.
L'Assemblée Générale donne son accord pour l'engagement d'une procédure ultérieure.
Le Conseil Syndical sera consulté avant toutes démarches juridiques."*

La SCI MARIVAUX GRAND PARC argue que cette délibération contrevient aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 dans la mesure où, en ce qu'elle se limite à acter un accord sur le principe d'une procédure judiciaire, elle ne peut valoir autorisation pour le syndic d'ester en justice au nom du syndicat des copropriétaires.

Il est exact que cette résolution ne précise ni l'identité des parties à assigner, ni la juridiction à saisir, ni le cabinet d'avocats à mandater. Elle prévoit en outre une consultation préalable du conseil syndical qui n'est pas, en l'occurrence, justifiée.

Au regard de ces éléments, il convient de suivre l'argumentation de la SCI MARIVAUX GRAND PARC en ce qui concerne l'irrégularité de l'autorisation donnée au syndic pour l'introduction, à la date du 29 mars 2012, d'une procédure judiciaire .

Cette irrégularité ne rend toutefois irrecevables les demandes formulées à son encontre qu'en l'absence de régularisation a posteriori de la procédure dans le délai d'action courant jusqu'au 15 février 2018.

Le syndicat des copropriétaires produit en l'espèce le procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue le 30 juin 2005, duquel il ressort qu'ont été adoptées les résolutions n° 4 et 5, tendant à autoriser le syndic NEXITY, représentant le syndicat des copropriétaires, à agir en justice contre la SCI MARIVAUX GRAND PARC devant le tribunal de grande instance de CLERMONT FERRAND pour voir indemniser le syndicat des copropriétaires des suites dommageables résultant des non conformités et désordres visés à l'assignation introductive d'instance, en donnant mandat pour ce faire au cabinet AUVERJURIS.

Cette délibération, contrairement à celle votée en 2009, a assurément autorisé le syndic à agir au nom du syndicat copropriétaires pour réclamer l'indemnisation de préjudices par lui souffert du fait des anomalies de construction affectant l'ensemble immobilier MARIVAUX.

Dès lors qu'elle est intervenue dans le délai d'action auquel sont assujetties les demandes formulées au titre des réserves de livraison, cette délibération a ratifié l'autorisation donnée au syndic d'agir et emporté régularisation a posteriori de la recevabilité desdites demandes.

Compte tenu de la validité de cette régularisation, le moyen tiré de l'irrecevabilité des demandes sera par conséquent rejeté.

Parmi les 23 demandes chiffrées au titre des réserves de livraison, 10 correspondent à l'évaluation expertale du coût de reprise . Il s'agit des réserves numérotées 3,5,7,9,12,13,22,26,35, et 41 par l'expert . Ces demandes seront validées pour la somme totale de 10.705,35 euros hors taxe.

Les demandes au titre des réserves numérotées par l'expert 4,6,8,14,19,21,29,33,37,39,42,47 et 48 ont, soit été écartées par l'expert comme n'étant pas justifiées, soit été retenues pour une somme moindre.

Les réserves numérotées 4,8,14,19, 29,37,39 et 42 ne pourront effectivement être considérées comme justifiées au regard des explications de l'expert et de la carence du syndicat des copropriétaires à rapporter la preuve contraire du bien fondé de cet avis expertal :

- réserve n° 4 : les infiltrations d'eau au niveau du garage B 33 ont cessé depuis l'installation d'une boîte à eau métallique
- réserves n° 8,14,19, 29,37: le travail réalisé pour lever la réserve est acceptable

- réserve n°39 : devis non acceptable
- réserve n°42 : non vue

Les demandes au titre des réserves ci-dessus énoncées seront donc rejetées.

S'agissant de la réserve n°47, l'expert confirme les fissurations au sol des aires de circulation, précise que certaines ont été reprises mais, pour rejeter le bien fondé de cette réserve, conclut à l'absence de conséquence.

Le syndicat des copropriétaires sollicite à ce titre l'allocation d'une indemnité de 8.860 euros en se fondant sur une estimation découlant d'un devis estimatif établi le 8 août 2012 par l'entreprise CONSTRUCTION 2000. Le lien entre les postes d'intervention prévus par ce devis d'un montant total de 3.653,78 euros et la demande du syndicat des copropriétaires chiffrée à hauteur de 8.860 euros n'apparaît pas établi, de sorte que cette demande sera rejetée.

En ce qui concerne la réserve n° 48 (câbles sous gaine PVC attachés aux chemins de câbles), l'expert fait observer que s'il y a lieu de remplacer une porte d'une armoire technique des communs située au sous sol, ce pour un coût de 685 euros HT, en revanche il n'existe pas de contre-indication à la disposition adoptée. Au vu de cet avis, la demande formée à hauteur de 7.265 euros ne peut prospérer ; elle sera ramenée à la somme de 685 euros HT.

La reprise de la réserve n° 33 relative au bâtiment E est chiffrée par l'expert à hauteur de 60 euros hors taxe. Se fondant sur un devis de la SARL IPC du 7 juin 2012, le syndicat des copropriétaires réclame le versement à ce titre d'une indemnité de 813,29 euros. Faute toutefois d'étayer cette demande qui repose sur un devis qui mentionne les bâtiments B et C, et non le bâtiment E, et qui de surcroît ne permet pas de comprendre l'estimation opérée par le syndicat des copropriétaires, l'évaluation de la reprise de cette réserve à la somme de 60 euros hors taxe sera validée.

S'agissant de la réserve n° 6, le syndicat demandeur sollicite l'attribution d'une indemnité de 2200 euros en arguant de la nécessité d'une réfection complète des gouttelettes affectant à différents endroits le bâtiment C. Or l'expert exclut cette nécessité en rappelant que seul un niveau et demi est endommagé. Le montant alloué au titre de cette réserve sera donc fixé à la somme de 750 euros hors taxe correspondant à l'estimation de l'expert.

Concernant enfin la réserve n° 21, faute de justificatifs attestant du montant prévisible du remplacement du paillason de coco, la demande à ce titre formée par le syndicat des copropriétaires sera rejetée.

Il en résulte que doit s'ajouter à la somme de 10.705,35 euros ci dessus retenue, la somme de 1495 euros correspondant au coût global de la reprise des réserves numérotées 6,33 et 48.

En réparation des préjudices subis par le syndicat des copropriétaires au titre des réserves de livraison, la SCI MARIVAUX GRAND PARC sera condamnée à payer à ce dernier la somme de **12.200,35 euros HT** (10.705,35 + 1495)

I-2 Sur les réserves de parfait achèvement :

Le syndicat des copropriétaires a listé 65 réserves apparues pendant l'année de parfait achèvement, la réserve n°65 étant constituée des non conformités relevées par le rapport du bureau de contrôle APAVE qui feront l'objet de développements ultérieurs spécifiques.

Sur les 64 réserves de parfait achèvement hors rapport APAVE, l'expert judiciaire n'en a examiné que 33, sans expliquer aux termes de son rapport les raisons de l'exclusion du reliquat de ces réserves.

* les réserves examinées par l'expert :

Suite à son examen, l'expert a chiffré le coût des travaux de reprises des réserves, admises dans leur bien fondé et non levées, à somme totale de 11.324,70 euros HT.

Pour les mêmes motifs que ceux qui ont conduit à déclarer recevables les demandes du syndicat des copropriétaires au titre des réserves de livraison, les réserves formalisées dans l'année suivant la livraison relèvent de la non conformité contractuelle et les demandes formulées à ce titre ne sont donc pas atteintes par la prescription.

Il sera dans ces conditions fait droit à la demande du syndicat des copropriétaires à hauteur de la somme de **11.324,70 euros HT**, conforme à l'évaluation de l'expert au demeurant non contestée.

** les réserves non examinées par l'expert :*

En page 14 de son rapport l'expert précise ne mentionner que "33 réserves qui sont apparues postérieurement à la livraison et qui demeuraient non levées au jour de l'ouverture de nos opérations".

Cette observation ne suffit pas à mettre explicitement en relief les motifs de ce choix d'exclusion, même s'il peut se déduire du courrier adressé à l'expert le 7 septembre 2010 par le cabinet AUVERJURIS la volonté de l'expert d'écarter les réserves ne lui apparaissant pas se justifier.

Ces réserves correspondent aux numéros 39 à 63 de la liste dressée par le syndicat des copropriétaires, qu'il produit aux débats en pièce n°4.

Toutefois, il ressort des dernières écritures de cette partie que seuls les points numérotés 39, 40, 41, 45, 47, 48, 50, 52, 55 et 59 font l'objet de demandes chiffrées pour un montant cumulé s'élevant à 54.507,43 euros HT.

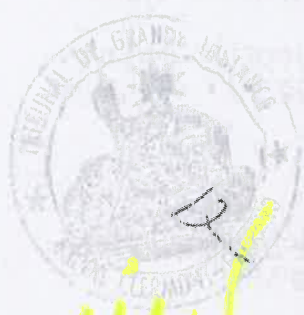
La réalité des désordres est établie par les procès-verbaux de constat dressés les 13 janvier, 23 février et 3 juin 2016 par Maître DAVID, huissier de justice à CLERMONT FERRAND. Quoique effectués en l'absence de la SCI MARIVAUX GRAND PARC, les constats ainsi réalisés, dont il convient de rappeler qu'ils ont été opérés par officier ministériel tenu à une déontologie garantissant sa neutralité et qu'ils ont été contradictoirement soumis aux débats judiciaires, n'en établissent pas moins la réalité des anomalies de construction alléguées par le syndicat des copropriétaires.

S'il est vrai que le syndicat des copropriétaires ne justifie pas avoir engagé auprès du magistrat en charge du contrôle des expertises une quelconque démarche pour que les réserves occultées par l'expert soient finalement prises en compte, et que cette carence peut effectivement être regrettée, cette seule circonstance ne saurait toutefois suffire à écarter les autres éléments de preuve apportés aux débats quant à l'existence même des désordres.

Le syndicat des copropriétaires se place sur le fondement de la garantie décennale prévue par l'article 1792 du code civil en ce qui concerne la stagnation d'eau sur un parking extérieur (point n°39), et la dégradation des nez de balcons et bandeaux (point 50) mais ne fait pas la démonstration que ces anomalies rendent véritablement l'ouvrage impropre à sa destination. Il sera donc débouté des demandes de ce chef.

Concernant les fissures sur muret et façade à l'entrée des garages (point 40), le syndicat des copropriétaires invoque, de la part de la SCI MARIVAUX GRAND PARC, le non respect de l'engagement à réaliser les travaux. Le courrier adressé le 17 décembre 2009 par la SCI MARIVAUX GRAND PARC, aux termes duquel cette société indique demander à l'entreprise concernée de traiter les deux fissures dénoncées par le syndicat des copropriétaires, renferme effectivement un engagement de réparation dont l'action tendant à le faire exécuter relève de la responsabilité contractuelle soumise à la prescription quinquennale.

Le syndic, dont l'habilitation à agir a été régularisée dans les cinq ans suivant l'assignation au fond du 29 mars 2012, est par conséquent recevable à présenter contre la SCI MARIVAUX GRAND PARC des demandes fondées sur l'inexécution de cette obligation de réparer. Sa demande ne pourra néanmoins prospérer, faute de justification au chiffre réclamé à hauteur de 2970 euros HT, la lecture du devis de l'entreprise VEISSIAIRE du 7 juin 2012 ne permettant pas en tant que telle de comprendre le quantum de la demande formée par le syndicat demandeur.



Non

oui

mais pas chiffré core

S'agissant de l'absence de ventilation des bâtiments ABCD (point 47), du manque d'évacuation d'eaux pluviales conformément aux plans (point 48) et du rebouchage voile béton (point 52), le syndicat des copropriétaires excipe d'une non conformité contractuelle.

Il ressort du procès-verbal de constat d'huissier dressé le 13 janvier 2016 que contrairement aux deux autres bâtiments, les bâtiments ABCD sont dépourvus de petites ouvertures rectangulaires hautes. Ce constat est suffisant pour caractériser l'absence de ventilation dont allègue le syndicat des copropriétaires, ce alors que ces ventilations étaient, aux dires mêmes de la SCI MARIVAUX GRAND PARC tels qu'ils sont exprimés dans son courrier en date du 17 décembre 2009, prévues aux plans des sous sols.

Cette discordance entre les plans et la construction effectivement réalisée s'analyse comme une non conformité contractuelle pour laquelle le syndic est recevable, pour les raisons sus-exposées, à présenter une demande indemnitaire, étant observé qu'il doit être admis que le promoteur s'est engagé vis à vis des acquéreurs à remettre un ouvrage respectant l'ensemble des plans réalisés pour la construction.

Le devis du 5 mai 2016 sur lequel s'appuie le syndicat des copropriétaires pour chiffrer sa demande à hauteur de la somme de 5025 euros HT apparaît suffisamment pertinent pour qu'il y soit fait droit. La SCI MARIVAUX GRAND PARC sera donc condamnée à verser cette somme au syndicat requérant.

Le défaut de bouchage de la gaine technique (point 52), également avéré par le constat d'huissier du 13 janvier 2016, relève pareillement d'une non conformité. Ce défaut de conformité justifie l'allocation d'une indemnité de 510 euros hors taxe telle que précisément évaluée par devis du 8 août 2016.

Non Le manque d'évacuation des eaux pluviales conformément aux plans ne ressort en revanche ni des constats d'huissier qui n'évoquent que les évacuations du bâtiment A, sans d'ailleurs caractériser une défaillance d'évacuation, alors que le syndicat des copropriétaires expose dans ses écritures que le problème lié au manque d'évacuation des eaux pluviales affecte le toit du bâtiment E. La demande formée à ce titre sera par conséquent rejetée.

Les autres défauts visés au titre des réserves non expertisées émises dans l'année de parfait achèvement concerne les peintures écaillées à l'entrée des garages (point 41) et sur le muret rue MARIVAUX (point 59), le portillon rouillé (point 45) et la fissure dans le garage n°2 (point 55).

Les concernant, le fondement juridique des demandes formées à ce titre n'est pas expressément spécifié mais par déduction des développements contenus en page 19 des dernières écritures du syndicat des copropriétaires, il convient de considérer que reste le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun pour dommages intermédiaires, les deux autres fondements rappelés, à savoir la garantie décennale et la non conformité contractuelle, n'étant plus invoqués.

Si les procès-verbaux de constat d'huissier versés aux débats permettent d'établir la réalité des défauts affectant les peintures à l'entrée des garages et sur le muret rue MARIVAUX, ainsi que la corrosion affectant le portillon, en revanche celle de la fissure dans le garage n°2 n'apparaît pas clairement mise en évidence, de sorte que la demande à ce titre sera rejetée.

S'agissant de l'écaillage des peintures et de la rouille apparue sur le portillon, au regard du fondement implicitement exposé, il importe au syndicat demandeur de rapporter la preuve de ce que ces phénomènes sont en rapport causal avec une faute imputable à la SCI MARIVAUX GRAND PARC dans l'exécution de son contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

La démonstration d'une telle faute n'étant pas objectivée aux termes des débats, les demandes à ces titres seront également rejetées.

** Les demandes issues des rapports APAVE*

Aux réserves de parfait achèvement le syndicat des copropriétaires intègre les non conformités relevées par les différents rapports établis par l'APAVE .

- les équipements mécaniques :

C'est à bon escient que la SCI MARIVAUX GRAND PARC fait valoir que les défauts qui affectent les équipements mécaniques relèvent exclusivement de la catégorie des éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage soumis à la garantie de bon fonctionnement **d'une durée de deux ans** à compter de la réception.

C'est également à bon droit que la SCIMARIVAUX GRAND PARC rappelle que ce délai de deux ans constitue un délai de forclusion non susceptible de suspension à la différence d'un délai de prescription.

Par application des articles 2241 et 2242 du code civil il en résulte que l'assignation en référé délivrée par le syndicat des copropriétaires a interrompu ce délai de forclusion jusqu'au 19 mai 2012, l'ordonnance prescrivant l'organisation de la mesure d'expertise judiciaire ayant été rendue le 19 mai 2010.

S'il est exact que l'assignation au fond interruptive de forclusion a été délivrée le 23 mars 2012, soit moins de deux ans après le prononcé de l'ordonnance de référé , il n'en reste pas moins qu'antérieurement à la date du 19 mai 2012 qui marque l'expiration du délai de forclusion, aucune habilitation régulière de l'assemblée générale n'autorisait le syndicat à présenter des demandes au nom du syndicat des copropriétaires. La régularisation de cette habilitation n'étant intervenue que postérieurement à l'expiration du délai de forclusion biennale, elle ne peut a posteriori permettre à l'assignation initialement délivrée de produire un quelconque effet interruptif de forclusion.

Il s'ensuit que pour les demandes intéressant les équipements mécaniques objets du rapport de l'APAVE, y compris celles au titre de la téléalarme et des modifications à apporter aux installations situées dans la cage d'ascenseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré irrecevable.

Seule la demande au titre du défaut de délivrance des certificats de conformité des portails coulissants, qui ne concerne pas le fonctionnement lui même de l'équipement, n'apparaît pas relever de la garantie de bon fonctionnement. Ce défaut caractérise une non conformité contractuelle pour laquelle il sera alloué au syndicat des copropriétaires la somme de **3.921,92 euros HT** correspondant à l'estimation de la société PORTALP validée par l'expert judiciaire.

- les équipements électriques des communs :

Selon le rapport d'expertise judiciaire, les non conformités relevées par le rapport APAVE au titre des équipements électriques des communs ont fait l'objet d'une reprise.

Le syndicat des copropriétaires se prévaut toutefois d'une série de petits travaux divers de parachèvement qui n'auraient pas été réalisés par l'entreprise en charge de la reprise pour présenter à ce titre, devis à l'appui, une demande à hauteur de 2.453,05 HT.

L'emploi du conditionnel par l'expert quant au défaut de réalisation de ces travaux divers de parachèvement et sa conclusion suivant laquelle "*nous proposerons de les retenir pour un mettre un point final à cette question*" indiquent que la réalité du défaut de parachèvement n'est pas explicitement reconnue . Le syndicat des copropriétaires sera conséquemment débouté de sa demande de ce chef.

- l'accessibilité handicapé :

Aux termes du diagnostic accessibilité handicapé de L'APAVE, la résidence MARIVAUX GRAND PARC présente trois défauts.

Le premier concerne le revêtement du chemin d'accès aux immeubles depuis la rue MARIVAUX.



Même si le revêtement "stabilisé renforcé avec liants hydrauliques, en sable compacté d'épaisseur 6 cm couleur ocre" mis en oeuvre n'était pas à l'époque de la construction strictement interdit, il n'en reste pas moins que celui-ci ne garantit pas dans la durée, sans un entretien quotidien, les caractéristiques d'un sol non meuble réglementairement prescrit, permettant un accès aisé aux personnes à mobilité réduite circulant en fauteuil roulant.

Le rapport APAVE pointe également le non respect des degrés maximaux autorisés de pente de cheminement, entre le bâtiment B et le bâtiment C, entre l'entrée de la rue Marivaux et le bâtiment A, entre la rue des neuf soleils et le bâtiment F.

Il ressort enfin de ce rapport que les équipements et dispositifs de commande des parties communes ne se situent pas à une hauteur accessible à une personne en position assise, que la largeur des places de stationnement situées devant l'entrée du bâtiment F est inférieure aux 3,30 mètres qu'impose la réglementation, et que les portes vitrées dans les circulations du rez de chaussée ne sont pas contrastées.

Il résulte de la pièce n°84 produite par le syndicat des copropriétaires qu'un engagement au respect des règles légales d'accessibilité aux personnes handicapées a été pris le 30 novembre 2004 par le promoteur.

Il y a lieu d'admettre que cet engagement est entré dans le champ contractuel vis à vis des acquéreurs, de sorte que la méconnaissance des normes réglementaires fixées en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite caractérise une non conformité contractuelle pour laquelle le syndicat des copropriétaires est recevable à agir. En revanche, contrairement à ce que soutient le syndicat des copropriétaires, l'ensemble des difficultés matérielles d'usage auxquelles se trouvent confrontées les personnes handicapées, à défaut de faire l'objet d'une réglementation spécifique à l'époque de la construction, ne pourront être incluses dans ces non conformités contractuelles.

Il ressort en l'espèce du rapport d'expertise qu'au regard de la date de la délivrance du permis de construire, les griefs articulés autour des équipements et dispositifs de commande des parties communes et de l'absence de contraste au niveau des portes de recouvrement vitrées ne sont pas réglementairement fondés. Le syndicat des copropriétaires, qui ne rapporte pas la preuve contraire, sera par conséquent débouté des demandes de ces chefs.

Il sera également débouté de sa demande au titre de la largeur des places de parking, qui d'après l'expert, depuis la reprise de leur tracé, sont aujourd'hui conformes.

Le syndicat des copropriétaires sollicite l'allocation d'une indemnité provisionnelle de 50.000 euros au titre de la reprise du profil des cheminements problématiques.

L'impossibilité matérielle à la mise en conformité de la pente du cheminement entre la rue des neufs soleils et le bâtiment F est mise en évidence de manière convergente par le technicien APAVE et l'expert judiciaire. Faute pour le syndicat des copropriétaires de démontrer à l'issue des débats le défaut de pertinence technique de ces avis, il convient de considérer qu'aucune somme ne peut lui être valablement allouée, en réparation d'un préjudice matériel, au titre de la reprise de ce tracé.

Le syndicat des copropriétaires sera également débouté de ses prétentions au titre du cheminement entre les bâtiments B et C, lequel, d'un point de vue réglementaire, ne constitue pas selon l'expert un cheminement prévu pour l'usage des personnes handicapées.

Concernant le profil du chemin menant au bâtiment A depuis la rue Marivaux, la préconisation de l'expert consiste en la reprise du revêtement, chiffrée à hauteur de 41.180,26 euros HT.

Cette proposition apparaît de nature à supprimer l'aspect gravillonné du chemin, incompatible, à l'épreuve du temps et de l'utilisation répétée, avec la pérennité d'une nature de sols non meuble, et à rétablir en le préservant le profil du chemin entre la rue

Marivaux et le bâtiment A. Elle mérite d'être entérinée, de sorte qu'il sera alloué au syndicat des copropriétaires, conformément à sa demande, la somme de 41.180,26 euros HT.

* * *

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que la SCI MARIVAUX GRAND PARC doit être condamnée à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 61.961,88 euros HT (11324,70 + 5025+510+3921,92 +41.180,26) au titre des réserves de parfait achèvement émises dans l'année suivant la livraison.

1-3 Sur les désordres survenus après l'assignation en référé:

Ces désordres n'ont nécessairement pas été visés par l'assignation en référé expertise interruptive de forclusion et de prescription.

Les demandes à ce titre n'ont été formalisées que par conclusions au fond. C'est donc à la date de signification de ces conclusions qu'il convient de se placer pour déterminer la date de l'interruption du délai de prescription ou de forclusion.

Il n'est pas discuté que les défauts allégués tenant à la mauvaise fermeture des lanterneaux et au mauvais fonctionnement du système général de vidéophonie et d'interphonie relèvent de la garantie biennale de bon fonctionnement. Les demandes à ce titre n'ayant été présentées que par voie de conclusions signifiées le 2 décembre 2013, soit postérieurement à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la réception des ouvrages, celles-ci seront déclarées irrecevables pour cause de forclusion.

En ce qui concerne la défectuosité des volets roulants, le syndicat des copropriétaires conteste qu'elle s'inscrive dans le cadre de la garantie de bon fonctionnement, son caractère généralisé devant selon lui conduire à la qualifier de désordre de nature décennale relevant de la garantie édictée par l'article 1792 du code civil.

Nonobstant le fait que les opérations d'expertise judiciaire n'aient pas porté sur ce dysfonctionnement, la réalité de celui-ci est valablement établie par le rapport SARETEC en date du 18 mars 2011, lequel a été versé aux débats, et ne repose donc pas sur les seules allégations du syndicat requérant.

Il ressort de ce rapport, dont aucun élément ne permet de mettre en doute le sérieux, que 97 volets roulants du bâtiment E sont défectueux, de sorte que le caractère généralisé du désordre ne peut être sérieusement contesté.

En revanche, ce rapport, s'il évoque un pincement et un coincement des lames se produisant à l'abaissement du volet, ne caractérise pas, au delà de ce dysfonctionnement assurément gênant, une dégradation des conditions d'habitabilité des logements telle que ce dysfonctionnement revêtirait les caractères d'un désordre de nature décennale, étant observé que le fait que les logements ont continué d'être occupés n'est pas déterminant sur l'appréciation de la qualification du désordre.

Ce défaut intègre donc également les prévisions de la garantie biennale de bon fonctionnement au titre de laquelle les demandes du syndicat sont irrecevables comme étant frappées par la forclusion.

S'agissant de l'absence de pompes de relevage en sous sol mise en évidence par le rapport SARETEC, il n'est pas sérieusement contestable qu'elle est non conforme au projet immobilier pour lequel les acquéreurs se sont engagés. Il ressort du rapport SARETEC que sous le bâtiment B, une armoire électrique comporte trois protections pour pompes de relevage numérotées 1,2,3, qu'il existe trois fosses de rétention partiellement équipées d'une gaine électrique, d'un réseau pression de refoulement et d'un câble électrique. Ainsi que le fait justement observer le syndicat des copropriétaires, ces installations préparatoires révèlent que la mise en place de pompes de relevage a bien été prévue dans le projet de construction immobilière soumis à la vente.

Les pompes étant manquantes, et non seulement défailtantes dans leur fonctionnement, la garantie biennale de bon fonctionnement ne saurait s'appliquer. C'est à bon droit que

le syndicat des copropriétaires soutient que cette absence constitue une non conformité.

Il n'est pas contesté que le syndicat des copropriétaires ait découvert cette absence de pompes de relevage en octobre 2014, époque à laquelle une lettre de réclamation a été adressée au promoteur.

Le syndicat disposait donc à compter de cette époque d'un délai de cinq ans pour agir au titre de la non conformité relevée.

La demande indemnitaire fondée sur cette non conformité a été introduite par voie de conclusions signifiées au fond le 9 février 2015.

A cette date, le syndic n'était pas habilité à présenter des demandes au justice au nom du syndicat de copropriétaires mais dans la mesure où le délai quinquennal de l'action engagée n'était pas encore expiré au jour de la régularisation de cette habilitation intervenue le 30 juin 2015, la demande au titre des pompes de relevage apparaît recevable.

Le devis présenté pour la fourniture et la pose de trois pompes submersibles, quoique sa pertinence n'ait pas été validée par un expert, n'est pas combattu par une estimation concurrente.

L'évaluation à hauteur de la somme de 4.350 euros HT qu'il mentionne sera dès lors retenue et la SCI MARIVAUX GRAND PARC sera condamnée au versement de la dite somme au profit du syndicat des copropriétaires.

1-4 Sur les autres demandes indemnitaires :

Le syndicat des copropriétaires sollicite la condamnation du promoteur à lui payer la somme de 50.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation des troubles de jouissance causés à la collectivité des copropriétaires.

Au regard de la nature des défauts ayant donné lieu à condamnation, il n'apparaît pas que ceux ci aient perturbé l'usage des parties communes au point d'être à l'origine d'un trouble de jouissance pour l'ensemble des copropriétaires, étant observé que les problèmes d'odeurs évoqués par le syndicat des copropriétaires, qui seraient tels qu'il a été impossible d'utiliser les balcons pendant l'été et de profiter des promenades à l'intérieur de la copropriété, ne sont pas démontrés.

La demande au titre du préjudice de jouissance sera dès lors rejetée.

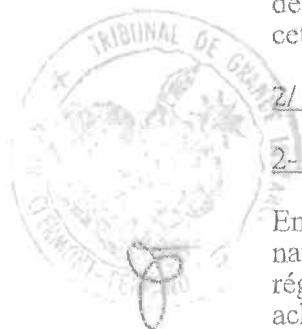
Au regard de la nature des travaux de reprise dont la nécessité a été retenue, le recours aux services d'un maître d'oeuvre se justifie. Il y a donc lieu de faire droit à la demande au titre de frais de maîtrise d'oeuvre à hauteur de la somme de 6.281 euros correspondant à une proportion de 8% du coût total des travaux de reprise.

La SCI MARIVAUX GRAND PARC ne disconvient pas du fait que la copropriété a réglé les frais qui lui avaient été facturés à hauteur de la somme de 2003,30 euros TTC par la société ARCOO pour la consultation d'entreprises dans le cadre de la levée des réserves. La demande en paiement que forme le syndicat des copropriétaires ne peut être assimilée à une demande indemnitaire justifiée par le coût de la reprise des réserves non levées, au titre desquelles le syndicat des copropriétaires n'est en tout état de cause pas forclo pour agir. C'est dès lors à bon droit que le syndicat requérant sollicite que soit mise à la charge de la SCI MARIVAUX GRAND PARC l'obligation de lui payer cette somme, sans que cette condamnation puisse être intégrée à celle concernant les dépens.

2/ SUR LES DEMANDES DES EPOUX ASTIER

2-1 Sur l'isolation phonique :

En vertu de l'article L111-11 du code de la construction et de l'habitation, les travaux de nature à satisfaire aux exigences minimales requises par les prescriptions légales ou réglementaires en matière d'isolation phonique relèvent de la garantie de parfait achèvement. Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant à l'égard du premier



occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la date de la prise de possession.

La prise de possession de leur appartement par les époux ASTIER est intervenue le 26 janvier 2009, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de prise de possession et d'état des lieux dressé entre le promoteur et les acquéreurs à cette date.

Les époux ASTIER disposaient donc d'un délai d'un an à compter du 26 janvier 2009 pour introduire une action au titre de l'isolation phonique. Or le seul acte interruptif de ce délai est constitué par leurs conclusions d'interventions volontaires du 22 mars 2010, soit au delà du délai annuel prescrit, en conséquence de quoi les époux ASTIER sont forclos en leur demande sur le fondement de l'article précité.

Ce délai annuel n'est toutefois pas applicable lorsqu'une non conformité aux stipulations contractuelles est à l'origine du trouble acoustique .

En l'espèce, les documents publicitaires remis aux acquéreurs vantaient " *confort, fonctionnalité et sécurité*", ou encore une résidence offrant " *un havre de paix et de verdure*" " *par son élégante architecture intégrant de profondes et chaleureuses terrasses, véritables espaces de vie intérieurs*".

Le promoteur mettait encore en exergue que les immeubles étaient destinés " *à vivre le confort et la quiétude* " et que " *les prestations sont de qualité et les matériaux nobles*".

En outre, de la certification NF LOGEMENT exposée , découle notamment que l'acquéreur est " *assuré des performances des cloisonnements intérieurs et extérieurs, bruit aérien ou bruit entre deux cloisons d'un même logement*".

Au regard de ces annonces publicitaires les époux ASTIER étaient légitimes à considérer que l'engagement contractuel du promoteur en matière d'isolation phonique portait non seulement sur le respect des normes réglementaires, mais également sur un niveau d'exigence dépassant ce seul respect.

Le rapport du sapsiteur conclut en l'occurrence que l'émergence du bruit de la machine à laver est supérieure aux émergences maximales autorisées essentiellement dans les fréquences basses, et que le bruit produit par l'ascenseur, s'il ne dépasse pas les limites admissibles, s'établit à 27,7dBA, de sorte qu'il est proche du niveau maximal admis à 30 dBA.

Ces conclusions amenant à considérer que le promoteur a manqué à ses engagements contractuels en matière d'isolation phonique, les époux ASTIER sont bien fondés à mettre en oeuvre l'action en non conformité qui se prescrit par cinq ans. En effet, le délai réduit posé par la combinaison des articles 1642-1 et 1648 du code civil n'est pas applicable aux actions intéressant les non conformités aux contrats de construction conclus antérieurement au 25 mars 2009 comme tel est le cas en l'espèce.

Au regard des actes interruptifs de prescription que constituent l'assignation en référé puis l'assignation au fond, les demandes issues de cette action ne sont pas atteintes par la prescription et seront donc déclarées recevables.

Sans qu'il soit besoin d'apprécier la nature décennale ou non des troubles acoustiques, il convient de retenir l'obligation de réparation de la SCI MARIVAUX GRAND PARC des préjudices subis à ce titre par les époux ASTIER.

Les solutions proposées par l'expert, qui consistent à limiter le fonctionnement de la machine à laver aux périodes diurnes ou à disposer un matelas résilient en dessous, reposent uniquement sur les facultés de compréhension et le bon vouloir des occupants voisins. Elles ne garantissent dès lors nullement la tranquillité des époux ASTIER en période nocturne. Leur efficacité étant totalement aléatoire, il importe d'écarter ces solutions pour privilégier celles consistant en des travaux réparatoires.

A défaut d'éléments de contestation portés aux débats, le devis versé par les époux ASTIER, d'un montant de 2.650,53 euros TTC sera retenu pour déterminer le quantum de l'indemnité leur revenant au titre des travaux de reprise .



S'agissant des demandes élevées au titre des préjudices annexes, il y a lieu d'admettre que le trouble de jouissance existe, d'autant plus que les nuisances sonores se produisent en période nocturne habituellement consacrée au temps de sommeil. Toutefois, s'il existe dans son principe, ce préjudice ne peut être évalué dans son ampleur à 200 euros par mois comme le réclament les époux ASTIER.

Une somme, qui sera plus justement ramenée à 4.500 euros, leur sera allouée en réparation du préjudice né de ce trouble de jouissance.

Enfin, Monsieur et Madame ASTIER allèguent sans en justifier que les travaux d'isolation par l'intérieur vont entraîner une diminution de la superficie de la chambre de l'ordre de 0,53 m² pour laquelle ils doivent être indemnisés par le versement à leur profit d'une somme de 2.226 euros calculée à partir du prix actualisé du mètre carré. Outre le fait que cette perte de superficie n'est pas justifiée, il doit être observé que l'isolation phonique, en mettant un terme aux désagréments sonores est de nature à augmenter la valeur vénale de l'appartement par rapport à celle qui serait la sienne si ceux-ci n'étaient pas traités. Leur demande à ce titre sera par conséquent rejetée.

2-2 Sur les volets roulants :

Les époux ASTIER se plaignent d'un mauvais fonctionnement des 12 volets roulants installés, que l'expert judiciaire n'a pas confirmé aux termes de son rapport.

Le rapport SARETEC précédemment évoqué, s'il a mis en évidence la généralité de cette défektivité au bâtiment E, n'a pas spécifiquement relaté la défaillance de fonctionnement de ceux installés au niveau de l'appartement appartenant aux époux ASTIER.

Le procès-verbal de constat d'huissier dressé le 15 mai 2012 relève un mauvais fonctionnement du seul store de la chambre située à l'Est mais les courriers adressés par le promoteur aux époux ASTIER dans le courant des années 2009 et 2010 démontrent la reconnaissance par celui-ci de la généralité du désordre à l'ensemble des menuiseries extérieures de leur appartement.

Compte tenu de sa nature qui affecte le bon fonctionnement d'un élément d'équipement dissociable de l'ouvrage, cette défektivité, dont l'apparence à la prise de possession n'est pas établie, relève de la garantie de bon fonctionnement instaurée par l'article 1792-3 du code civil, peu important qu'il y ait ou non engagement, de la part du promoteur, à faire cesser ce désordre.

Par application de l'article 1646-1 du code civil, le promoteur immobilier est tenu de cette garantie à compter de la réception des travaux, intervenue en l'occurrence le 27 février 2010.

Si le contrat de vente aux époux ASTIER stipule au titre des modalités d'application des garanties dues par le vendeur que celui-ci fait connaître à l'acquéreur, par lettre recommandée, la date à laquelle est intervenue cette réception, il ne prévoit en revanche aucune sanction quant à l'inobservation de cette formalité informative, de sorte que la règle d'origine légale instituée par l'article 1646-1 du code civil trouve application quant au point de départ du délai d'action pour mobiliser les garanties visées par les articles 1792-1792-2 et 1792-3 du code civil.

Les époux ASTIER devaient par conséquent régulariser un acte interruptif du délai de forclusion de deux ans dans lequel l'exercice de l'action fondée sur cette garantie de bon fonctionnement est inséré avant le 27 février 2012.

Les conclusions d'intervention volontaire devant le juge des référés, en date du 22 mars 2010, sont intervenues dans ce délai.

Toutefois, les époux ASTIER n'ont pas communiqué aux débats ces conclusions, de sorte qu'il ne peut être retenu que le désordre relatif aux volets roulants y était mentionné.

Si l'expert LANQUETTE évoque ce grief formulé par les époux ASTIER lors de sa première visite et y répond brièvement, en revanche l'ordonnance de référé du 19 mai 2010 ne le cite pas, au contraire des problèmes d'isolation phonique et d'odeurs désagréables. Dans ces conditions, les époux ASTIER n'établissent pas que leurs conclusions d'intervention volontaire devant la juridiction des référés ont produit un effet



interruptif de forclusion quant au dysfonctionnement des volets roulants. Et l'assignation au fond, qui au demeurant évoque, sans plus de précisions, les désordres affectant les parties privatives qu'ils ont acquises en se référant à leurs conclusions d'intervention volontaire, est en tout état de cause postérieure au 27 février 2012 qui marque l'échéance du délai biennal de forclusion de l'action relevant de la garantie de bon fonctionnement.

Leurs demandes au titre du dysfonctionnement des volets roulants seront dès lors déclarées irrecevables comme forcloses.

La réalité de l'absence d'installation d'un volet roulant n'est pas déniée par la SCI MARIVAUX GRAND PARC. Ce défaut constitue une non conformité, et non un dysfonctionnement d'un élément d'équipement, celui-ci n'ayant pas été installé.

En pages 22 et 23 du contrat de vente conclu par les époux ASTIER, il est stipulé que *"toute contestation relative à la conformité apparente du bien livré avec les engagements pris par le vendeur devra être notifiée à celui-ci dans le délai de un mois à compter de la prise de possession"* et que *"une fois expiré ce délai, l'acquéreur ne pourra plus agir contre le vendeur pour défaut de conformité de la chose livrée par rapport au contrat de vente ou autres documents de toutes natures entrés dans le champ contractuel"*.

Le procès-verbal de prise de possession des lieux du 26 janvier 2009 ne mentionne pas de réserve quant à l'absence du treizième volet, et les consorts ASTIER ne justifient pas avoir adressé au promoteur une réclamation à ce titre dans le mois qui a suivi cette prise de possession.

En vertu des prévisions du contrat de vente, ils seront par conséquent déclarés forclos en l'action qu'ils ont engagée à ce titre contre la SCI MARIVAUX GRAND PARC.

2-3 Le problème d'odeurs :

Au vu des pièces produites aux débats, il importe de considérer que les remontées d'odeurs nauséabondes dont se plaignent Monsieur et Madame ASTIER sont matériellement établies. Ces pièces démontrent en effet qu'en raison d'une erreur de raccordement d'une descente d'eaux usées du bâtiment C sur le réseau d'eaux pluviales, le bâtiment E où se situe l'appartement des époux ASTIER est concerné par la remontée d'odeurs nauséabondes. A l'occasion de la réunion d'expertise du 9 juillet 2010, le représentant du promoteur a admis être au fait de ces difficultés qui ont d'ailleurs justifié, de la part de celui-ci, l'envoi de différents courriers destinés à ce qu'il y soit mis fin.

Ces remontées, en ce qu'elles sont à l'évidence de nature à créer un inconfort dans l'usage des parties privatives, sont à l'origine d'un trouble de jouissance .

Néanmoins, ce préjudice ne pourra donner lieu à indemnisation dans la mesure où le fondement juridique à la demande indemnitaire de ce chef n'est pas explicitement exposé, la jurisprudence citée à leurs dernières conclusions ne permettant pas d'identifier un fondement légal précis.

Les époux ASTIER seront donc déboutés de leur demande en dommages et intérêts motivée par les problèmes d'odeurs.

2-4 Les défauts de l'installation TV :

Le mauvais fonctionnement de la télévision n'est pas contesté . Selon l'expert, il résulte de la mise en place d'un câble inapproprié à l'installation.

Compte tenu de cause, ce mauvais fonctionnement est à l'évidence d'origine et constitue dès lors un défaut nécessairement apparent dans le mois suivant la prise de possession par les époux ASTIER.

Leur demande à ce titre sera donc , pour les motifs ci-avant exposés pour le treizième volet manquant, déclarée forclose.

Par ailleurs, les frais exposés pour l'intervention du sapiteur ont vocation à être pris en charge dans le cadre de la condamnation aux dépens, et non au titre d'une indemnité attachée à un défaut de construction, ce dont il résulte que la demande de ce chef doit être rejetée.

2-5 Les portes intérieures :

Les époux ASTIER réclament le remboursement d'une plus value réglée liée à des portes laquées qui auraient été dégradées par les entreprises intervenantes et dont le remplacement promis n'aurait jamais été suivi des faits.

Cette demande n'a été formée que par voie des conclusions récapitulatives n° 5 signifiées le 8 mars 2017.

Cette demande, qui à l'évidence ne peut relever de la garantie décennale, était nécessairement prescrite à cette date, à supposer même qu'un engagement de reprise ait été pris le 16 octobre 2008, de sorte que, sans qu'il soit besoin d'examiner la réalité de ces dégradations et du préjudice consécutif, elle sera déclarée irrecevable.

2-6 Sur le préjudice moral :

Monsieur et Madame ASTIER sollicitent l'indemnisation à hauteur de la somme de 9.000 euros du préjudice moral résultant des défauts et défaillances constatées avant comme après la livraison des ouvrages.

Au regard de la nature des défauts retenus et à défaut d'éléments complémentaires établissant que de tels défauts ont généré un préjudice d'ordre moral, ce dommage n'apparaît pas caractérisé, si bien que la demande indemnitaire formulée sur ce fondement sera écartée.

2-7 Sur les autres demandes :

Outre la condamnation aux dépens de la SCI MARIVAUX GRAND PARC, les époux ASTIER sollicitent que celle-ci les indemnise des frais de constat d'huissier et d'expertise judiciaire.

En vertu de l'article 695 du code civil, ces dépenses relèvent de la catégorie des frais de justice visés aux articles 695 et 700 du code de procédure civile. Ils ne justifient pas une indemnisation au titre d'un préjudice réparable, de sorte que la demande distinctement formulée en ce sens doit être rejetée.

2-8 Récapitulatif :

Il résulte des développements qui précèdent que la société MARIVAUX GRAND PARC doit être condamnée à payer à Monsieur et Madame ASTIER, avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement :

- la somme de 2.650, 53 euros TTC au titre des travaux de reprise
- la somme de 4.500 euros au titre du préjudice de jouissance

3/ SUR LES DEMANDES DES EPOUX TIXIER

3-1 Sur les fondements invoqués :

Aux termes du dispositif de leurs dernières conclusions, Monsieur et Madame TIXIER invoquent au soutien de leurs prétentions les articles 1641 et suivants du code civil d'une part, les articles 1792 et suivants du même code d'autre part.

Ces dispositions portent sur les garanties auxquelles est tenu le vendeur d'immeuble à construire, et ne concernent ni l'obligation de délivrance du vendeur, ni sa responsabilité contractuelle de droit commun.

Sauf précisions contraires explicitement contenues dans le corps des dernières écritures pour chaque chef de demande, c'est à l'aune des seules garanties de parfait achèvement,



biennale et décennale que sera donc appréciée la responsabilité de la SCI MARIVAUX GRAND PARC en qualité de vendeur d'immeuble à construire.

Il sera rappelé que, comme pour les demandes du syndicat des copropriétaires ou des époux ASTIER, compte tenu de la date de réception des travaux, antérieure à la loi du 25 mars 2009 ayant soumis les défauts de conformité apparents dans le cadre des ventes en l'état futur d'achèvement au délai annal de la même manière que l'étaient déjà les vices de construction apparents, il doit être considéré que l'action née de tels défauts se prescrit selon le délai de prescription de droit commun de cinq ans.

3-2 Sur les demandes au titre de la réparation des désordres et du préjudice moral né du défaut sur la qualité des prestations :

Monsieur et Madame TIXIER ont formulé 78 griefs au titre de défauts divers, dénoncés soit à la prise de possession, soit dans le délai d'un an qui l'a suivie.

Aux termes de son rapport déposé le 10 mai 2012, l'expert COTTET a retenu le bien fondé de le plupart d'entre eux en chiffrant le montant des travaux réparatoires ou de la moins value générée à la somme totale de 11.349,20 euros, dont 100 euros pour les parties communes destinés au syndic.

Contestant le chiffrage ainsi réalisé qu'ils estiment dérisoire, Monsieur et Madame TIXIER sollicitent, en réparation des préjudices découlant de ces défauts, l'allocation d'une indemnité de 30.000 euros.

La SCI MARIVAUX GRAND PARC oppose à cette demande la forclusion résultant de l'article 1642-1 du code civil.

Les délais visés par cet article constituent effectivement des délais de forclusion qui, contrairement aux délais de prescription, ne sont pas susceptibles de suspension pendant la durée de l'expertise judiciaire ordonnée selon la procédure de référé.

En l'espèce, la date de point de départ du délai de forclusion la plus favorable aux époux TIXIER est celle de la réception des travaux qui est intervenue le 27 février 2009.

Par application des articles 2241 et 2242 du code civil, le délai de forclusion a été interrompu par l'assignation en référé expertise, ce jusqu'au 19 mai 2009, date correspondant à l'extinction de l'instance par le rendu de l'ordonnance commettant Monsieur COTTET comme expert judiciaire.

Que l'acte interruptif de forclusion ultérieurement délivré corresponde aux conclusions de reprise d'instance signifiées le 19 avril 2013 ou aux conclusions notifiées le 14 novembre 2013, il n'en reste pas moins manifeste que le délai annal, prévu par les articles 1642-1 et 1648 du code civil, suivant l'ordonnance de référé du 19 mai 2009, était à ces deux dates largement expiré.

Les époux TIXIER n'invoquant ni le défaut de conformité de droit commun du vendeur, ni la garantie décennale du promoteur, il importe de considérer que leurs demandes au titre des défauts affectant leurs lots privatifs, qu'elles portent sur le coût de la réparation des désordres ou sur le préjudice moral qui aurait découler de la mauvaise qualité des prestations réalisées, sont irrecevables comme forcloses depuis le 19 mai 2010.

3-3 Sur les défauts d'accessibilité aux handicapés

En page 8 de leurs dernières écritures, les époux TIXIER font valoir qu' " *on ne saurait considérer que le promoteur a satisfait à son obligation de délivrance et encore moins à son obligation de conseil en vendant un appartement à une personne qui se déplace en fauteuil roulant (...)* "

Il s'en déduit que selon les époux TIXIER, les défauts relatifs à l'accessibilité aux

handicapés s'analysent comme des défauts de conformité aux stipulations du contrat de vente.

Les demandes nées de ces défauts se prescrivant par cinq ans, il importe d'écarter, les concernant, le moyen tiré de l'irrecevabilité, celles-ci ayant été formulées valablement dans le délai de cinq ans ayant couru depuis le dépôt du rapport d'expertise de Monsieur COTTET.

La SCI MARIVAUX GRAND PARC ne disconvient pas du fait que le respect par le promoteur des règles concernant l'accessibilité de la résidence aux personnes handicapées a intégré le champ contractuel par la signature, le 30 novembre 2004, du promoteur initial d'un engagement en ce sens.

Elle n'infirme pas, par ailleurs, qu'elle connaissait la situation particulière des époux TIXIER, tous deux handicapés.

Comme exposé ci-avant, l'engagement au respect des règles d'accessibilité aux personnes handicapées formalisé par le promoteur initial ne portait que sur les règles légalement et réglementairement fixées, puisque issues de l'article L111-7 du code de la construction et de l'urbanisme.

Comme l'a relevé l'expert LANQUETTE sans être démenti par Monsieur COTTET, la configuration et l'aménagement de la résidence MARIVAUX GRAND PARC contreviennent à des normes réglementairement fixées pour l'accessibilité aux personnes handicapées. Le revêtement du chemin d'accès aux immeubles depuis la rue MARIVAUX ne présente pas, dans la durée et à l'épreuve de son utilisation, les caractéristiques d'un sol non meuble que la réglementation impose. Le cheminement entre la rue Marivaux et le bâtiment comporte une pente de 4,6% sur 45 mètres de longueur sans palier de repos, ce qu'interdit la réglementation qui exige de tels paliers tous les 10 mètres pour les pentes qui dépassent 4%. La pente du chemin d'accès à la résidence depuis l'entrée des Neufs soleils est également trop importante.

Ces éléments amènent à conclure à l'inobservation, par le promoteur, de son engagement à respecter les règles d'accessibilité aux personnes handicapées issues des règlements en vigueur, cette inobservation caractérisant un défaut de conformité aux prévisions contractuelles dès lors que ledit engagement a intégré le périmètre du consentement donné par les acquéreurs à l'acquisition immobilière.

En revanche, la trop grande hauteur de fixation des platines de commande des portes d'accès aux immeubles, ainsi que la trop grande importance de la pente de cheminement entre les bâtiments C et B, qui abrite l'unique local à vélos et poussettes dont est dotée la résidence, ne constituent pas, d'après l'expert LANQUETTE, une violation de la réglementation en vigueur.

A la date de la construction, aucune hauteur maximale des platines de commande n'était imposée pour les constructions telle que la résidence MARIVAUX GRAND PARC. Quant au cheminement emprunté pour lier les bâtiments B et C, l'expert explique qu'il ne constitue pas un cheminement handicapés, ainsi qu'il ressort d'un note explicative du cabinet VIGNERON faisant apparaître que l'ensemble des bâtiments C, D, E, F est desservi par la rue des neufs soleils. Toutefois, c'est à juste titre que les époux TIXIER font observer que les documents contractuels qui les lient à la SCI MARIVAUX GRAND PARC ne font pas état de cette desserte exclusive par la rue des neufs soleils. En page 9 de leur acte de vente du 23 novembre 2007, il est même spécifié que l'accès piétonnier de l'ensemble composé des bâtiments A, B, C, D et E, est assuré par un passage piéton depuis la rue Marivaux et la rue des Neufs Soleils, ce dont il se déduit que le chemin d'accès depuis la rue Marivaux vers ces immeubles, y compris dans sa partie reliant le bâtiment B à C, avait vocation, selon le contrat conclu par les époux TIXIER, à être emprunté par des personnes circulant en fauteuil roulant. L'impossibilité pour les époux TIXIER de circuler en fauteuil roulant entre les bâtiments B et C procède donc d'une non conformité contractuelle.

Les documents contractuels versés aux débats, et notamment le contrat préliminaire de réservation en date du 27 mai 2005 et l'acte notarié de vente du 23 novembre 2007 ne font

pas apparaître que l'engagement contractuel du promoteur excédait le respect des règles fixées en application de l'article L111-7 du code de la construction et de l'habitation.

Aussi, quoi qu'il créé à l'évidence, pour Monsieur et Madame TIXIER, des difficultés d'usage des parties communes, le grief tenant à la hauteur d'installation des platines de commande ne s'inscrit pas dans un manquement du vendeur en l'état futur d'achèvement à son obligation de délivrance conforme. Les demandes à ce titre seront donc rejetées.

En conséquence, seuls les griefs ci avant évoqués, constitutifs d'une méconnaissance de l'obligation de délivrance de la SCI MARIVAUX GRAND PARC, justifieront une indemnisation au titre du préjudice moral dans la mesure où il n'est pas sérieusement discutable que pour des personnes sérieusement handicapées sur le plan moteur, contraints de se déplacer en fauteuil roulant, les difficultés récurrentes de déplacement rencontrées sont à l'origine d'un préjudice de cette nature.

L'indemnité qui leur sera allouée en réparation de ce dommage d'ordre moral sera arrêtée à la somme de 7.000 euros.

3-4 Sur le défaut lié aux odeurs :

Relativement à ce défaut, Monsieur et Madame TIXIER soutiennent en page 15 de leurs dernières écritures que *“ la SCI MARIVAUX GRAND PARC a engagé sa responsabilité contractuelle sur le fondement de l'article 1147 du code civil”*.

L'explicitation de ce fondement entraîne la recevabilité de la demande à ce titre puisque c'est dans le délai de prescription quinquennale qui s'applique à cette responsabilité contractuelle de droit commun que les époux TIXIER ont présenté leur demande au fond après le dépôt du rapport d'expertise de Monsieur COTTET marquant la fin de la période de suspension du délai pour cause d'expertise.

La réalité de ce trouble de jouissance est suffisamment avérée par les différentes pièces produites et débattues, et notamment par les rapports d'expertise de Monsieur LANQUETTE qui en a identifié l'origine, et de Monsieur COTTET qui lors de ses opérations a constaté *“ l'odeur nauséabonde”*. Seule sa persistance depuis les travaux de rectification de l'inversion des branchements d'évacuation des eaux pluviales et d'eaux usées, identifiée par l'expert LANQUETTE comme étant la cause de ces nuisances, n'est pas établie.

Ce trouble révèle un manquement à ses obligations contractuelles de la SCI MARIVAUX GRAND PARC, qui à travers ses documents publicitaires entrés dans le champ contractuel, vantait la tranquillité et la particulière qualité de vie au sein de la résidence. Il n'est pas sérieusement discutable que les nuisances olfactives litigieuses ne sont pas compatibles avec les attributs ainsi prônés.

La nature et la durée de ce trouble justifient qu'il soit alloué aux époux TIXIER une indemnité réparatrice d'un montant de 6.000 euros.

4- SUR LES GARANTIES

4-1 sur la garantie de la MAF :

La SCI MARIVAUX GRAND PARC sollicite la condamnation de la MAF à la garantir de l'intégralité des condamnations, in solidum avec les différents locataires d'ouvrage dont la responsabilité serait retenue dans le cadre des instances enrôlées respectivement au répertoire général sous les numéros 13/04781 et 13/02693.

En l'absence de jonction avec ces procédures, la demande de condamnation en garantie in solidum avec les différents locataires ne pourra prospérer puisqu'il n'est pas possible, en l'absence de jugement sur le fond concernant ces procédures, d'établir que la responsabilité des autres constructeurs ait concouru aux entiers dommages ayant donné lieu à condamnation de la SCI MARIVAUX GRAND PARC.

La demande visant la MAF suppose que soit reconnue la responsabilité de maître d'oeuvre de la SA PIERRE ET CEDRIC VIGNERON.

C'est sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun qu'expose la SCI MARIVAUX GRAND PARC dans le corps de ses écritures que doit être examinée la responsabilité du cabinet d'architectes, étant observé que la MAF ne dénie pas sa garantie si la responsabilité de son assuré était retenue sur ce fondement. Certes, la SCI MARIVAUX GRAND PARC demande à titre subsidiaire de retenir la responsabilité de la société d'architectes également au visa des articles 1792 et suivants du code civil, mais ne développe aucun argument à ce titre.

Le contrat de maîtrise d'oeuvre conclu le 14 septembre 2004 a confié à la SA PIERRE ET CEDRIC VIGNERON une mission complète, intégrant conception et exécution des travaux de construction.

Selon le cahier des clauses générales, le maître d'oeuvre "*doit exercer sa mission en conformité avec les dispositions de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977 et du code des devoirs professionnels du 20 mars 1980. Il doit satisfaire à toutes les obligations de sa profession, notamment de conseil*" (article 2.2.2). Or le code des devoirs professionnels prévoit que "*lorsque l'architecte dirige les travaux, il s'assure que ceux-ci sont conduits conformément aux plans et aux documents descriptifs qu'il a établis et aux moyens d'exécution qu'il a prescrits (...)*"

En vertu de l'article 2.7 de ce cahier, le maître d'oeuvre doit veiller tout particulièrement à la qualité d'exécution des travaux. Il doit s'assurer du respect des normes et règlements de construction fixés par décrets, arrêtés ou circulaires. En cours d'exécution des travaux, il a la responsabilité de faire respecter la conformité des travaux avec les documents contractuels et toute réglementation en matière de construction, notamment en matière de thermique, d'acoustique et d'accessibilité aux handicapés. Il devra accomplir sa mission de façon à ce que le maître de l'ouvrage puisse disposer à la réception d'un ouvrage en état parfait d'achèvement et de fonctionnement pour l'usage auquel il est destiné.

L'article 3.2.2 stipule encore que le maître d'oeuvre convoque et dirige les réunions de chantier, aussi bien les réunions fixes hebdomadaires que les réunions particulières qu'il jugera utile de provoquer ; qu'avant l'exécution des phases suivantes, il donne à l'entreprise les instructions précises pour l'obtention de la qualité correspondant à l'ouvrage en décidant sans retard au fur et à mesure de l'exécution des travaux du refus des matériaux et ouvrages défectueux ou non conformes aux marchés, ces instructions étant consignées sous forme de rapport de visite de contrôle.

L'article 3.2.4 développe le contenu de la mission d'assistance à la réception des ouvrages. Dans le cadre de cette tâche, il est tenu d'établir le procès-verbal de réception, lequel renseigne, outre sur l'état des omissions et imperfections, sur le délai imparti pour y remédier.

Enfin, en application de l'article 3.2.5, le maître d'oeuvre doit faire procéder avec diligence et rapidité à la levée des réserves, au besoin en organisant le remplacement des entreprises qui ne respectent pas leur engagement de levée de réserves après mise en demeure.

Si l'obligation de surveillance de l'architecte ne lui impose pas une présence constante sur le chantier et ne se substitue effectivement pas à celle que l'entrepreneur doit exercer sur son personnel, force est de constater qu'à l'issue des débats judiciaires la preuve de l'exécution des obligations ainsi fixées par le contrat n'est nullement rapportée, aucun élément n'étant produit par les parties concernées pour justifier de l'accomplissement de diligences dans le suivi du chantier ou encore dans l'obtention de la levée des nombreuses réserves.

Par ailleurs, dans la matière particulière de l'accessibilité aux personnes handicapées, les non conformités aux règlements alors en vigueur relevées par l'expert témoignent d'une défaillance dans la mise en oeuvre de la mission de conception. La disposition des pièces du logement des époux ASTIER, en cause dans les nuisances sonores, relève également d'une conception de l'ouvrage défectueuse.



Faute pour le maître d'oeuvre de rapporter la preuve qui lui incombe de l'exécution des obligations qui pesaient sur lui dans le cadre de la construction de la résidence MARIVAUX, ses manquements ne pourront qu'être retenus et, partant, sa responsabilité contractuelle engagée pour l'ensemble des défauts donnant lieu à condamnation de la SCI MARIVAUX GRAND PARC.

Il s'ensuit que la MAF en qualité d'assureur de la SA PIERRE ET CEDRIC VIGNERON sera condamnée à garantir la SCI MARIVAUX GRAND PARC de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre.

Cette garantie ne pourra qu'être totale puisqu'aucune faute n'est explicitée, et encore moins démontrée, à l'encontre de la SCI MARIVAUX GRAND PARC, de sorte que cette dernière ne peut devoir garantie, même partiellement, à la MAF. La demande en garantie formée à titre subsidiaire par cette dernière sera donc rejetée.

4-2 sur la garantie de SOCOTEC:

Selon convention en date du 8 décembre 2005, la société SOCOTEC s'est vue confier une mission de contrôle technique portant notamment sur l'accessibilité des constructions aux personnes handicapées et l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation.

Les conditions générales de cette convention définissent l'étendue de ces deux missions de la façon suivante.

S'agissant de la première des deux missions, il est stipulé que *" les aléas techniques à la prévention desquels le contrôle technique contribue au titre de la mission Hand sont ceux qui découlent d'un défaut dans l'application des dispositions réglementaires relatives à l'accessibilité des constructions aux personnes handicapées.*

La mission porte sur les ouvrages et éléments d'équipement concourant à la satisfaction de ces exigences réglementaires.

Pour les bâtiments d'habitation, la mission ne comporte pas l'examen de l'application aux logements des dispositions réglementaires relatives aux personnes handicapées."

Concernant la mission relative à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation, il est énoncé qu'elle *" a pour objet de donner un avis sur la capacité de l'ouvrage à satisfaire aux prescriptions réglementaires quand elles existent, ou, à défaut, aux prescriptions contractuelles retenues par le maître de l'ouvrage et communiquées au contrôleur technique relativement à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation. Elle porte sur les ouvrages et éléments d'équipement concourant à la satisfaction desdites prescriptions. La mission ne porte pas sur les atteintes à l'environnement ni sur la protection contre les bruits de voisinage autres que ceux relatifs aux voies terrestres et zones aéroportuaires classées."*

La SCI MARIVAUX GRAND PARC excipe quant à elle de la responsabilité décennale de la société de contrôle technique à laquelle celle-ci est tenue par application des dispositions de l'article L111-24 du code de la construction et de l'habitation.

Il n'est pas discuté qu'à l'issue de l'exécution de ces missions la société SOCOTEC n'a formulé aucune remarque .

Alors qu'elle avait pour mission de prévenir les défauts dans l'application des dispositions réglementaires relatives à l'accessibilité , elle n'a émis aucune réserve sur le choix du revêtement choisi, alors que le caractère non meuble de celui-ci à l'usage n'était pas garanti sans une intervention régulière d'entretien. Aussi, même si ce revêtement n'était pas explicitement prohibé par la réglementation, ses caractéristiques techniques , que la société SOCOTEC ne pouvait ignorer en sa qualité de professionnelle, risquaient à l'épreuve du temps de le rendre meuble, et donc non conforme à la réglementation. Pour prévenir tout risque de méconnaissance de cette exigence réglementaire de défaut de mobilité du revêtement appliqué, une réserve aurait donc dû être émise.

Les autres défauts retenus par l'expert LANQUETTE dans l'accessibilité aux personnes handicapées, ayant donné lieu à condamnation de la SCI MARIVAUX GRAND PARC, ne relèvent pas de non conformités aux prescriptions réglementaires, mais d'une non

conformité purement contractuelle que la société SOCOTEC n'était pas chargée de prévenir aux termes de sa mission. Aucune responsabilité ne pourra donc lui être imputée à ce titre.

Il doit être observé que la société SOCOTEC et son assureur ne contestent pas le fondement de la responsabilité décennale invoqué par le promoteur à l'appui de sa demande en garantie.

Compte tenu des grandes difficultés de circulation que cause aux personnes contraintes de se déplacer en fauteuil roulant la nature devenue meuble du revêtement d'un chemin d'accès principal, l'impropriété à destination de la résidence peut être admise, de sorte que ce défaut revêt le caractère d'un dommage de nature décennale justifiant de retenir la responsabilité du contrôleur technique appelé en cause sur le fondement des articles 1792 du code civil et L111-24 du code de la construction et de l'habitation. Il doit en effet être posé le principe suivant lequel tous les copropriétaires et visiteurs, fussent-ils contraints de se déplacer en fauteuil roulant, doivent pouvoir aisément accéder à la résidence avec leur fauteuil et y circuler sans difficultés majeures dans le respect des normes réglementaires applicables.

En conséquence, le principe de la garantie de la société MARIVAUX GRAND PARC par la société SOCOTEC doit être retenu sur le fondement de la responsabilité décennale en ce qui concerne la condamnation prononcée au titre du remplacement du revêtement à hauteur de la somme de 41.180,26 euros HT. C'est donc in solidum que la MAF, la société SOCOTEC et la société AXA FRANCE IARD seront condamnées à garantir la SCI MARIVAUX GRAND PARC de ladite condamnation.

Au titre de l'accomplissement de sa mission en matière d'isolation acoustique, la responsabilité décennale de la société SOCOTEC ne saurait être retenue dans la mesure où l'inobservation des prescriptions réglementaires ne ressort pas des expertises judiciaires, si ce n'est l'émergence du bruit de la machine à laver du niveau inférieur qui s'avère supérieure aux maximums autorisés essentiellement dans les fréquences basses. Sur ce point, l'inconfort ainsi créé n'atteint pas un niveau de gêne tel qu'il rende l'appartement des époux ASTIER impropre à sa destination d'habitation. Ce défaut ne présentant dès lors pas de caractère décennal, la responsabilité de la société SOCOTEC ne peut être mise en cause sur le fondement de l'article 1792 du code civil.

La SCI MARIVAUX GRAND PARC sera en conséquence déboutée de sa demande en garantie formée au titre de la condamnation relative à l'isolation acoustique de l'appartement des époux ASTIER.

La MAF demande également à être garantie par la société SOCOTEC et son assureur, la société AXA FRANCE IARD, des condamnations dont elle fait l'objet. Il sera considéré que cette demande inclut celle d'être elle-même garantie par la société SOCOTEC des condamnations dont elle devra, dans ses rapports avec la SCI MARIVAUX GRAND PARC, assumer la charge finale.

Cette garantie ne peut s'appuyer que sur la responsabilité délictuelle de la société SOCOTEC, la responsabilité décennale ne pouvant être retenue qu'en faveur du maître de l'ouvrage et la responsabilité contractuelle devant être exclue, faute de contrat conclu entre le contrôleur technique et le maître d'oeuvre.

Or un tel fondement n'est pas visé aux dernières conclusions de la compagnie d'assurance du maître d'oeuvre.

La demande en garantie formée par la MAF à l'encontre de la société SOCOTEC sera en conséquence rejetée.

La société SOCOTEC présente également, à l'encontre de la MAF, une demande en garantie fondée sur l'article 1382 du code civil.

Dans la mesure où le maître d'oeuvre était en charge de la conception de l'ouvrage, et notamment du respect des normes fixées par voie de règlements en matière d'accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées, celui-ci assume dans le dommage, en raison de sa faute, une part de responsabilité prépondérante qui sera évaluée à 70%. Cette faute est



à l'origine d'un préjudice pour la société SOCOTEC, condamnée à garantir la SCI MARIVAUX GRAND PARC de sa condamnation relative aux non conformités réglementaires afférentes à l'accessibilité de la résidence aux personnes affectées d'un handicap.

Il s'ensuit que la MAF, sur le fondement de la responsabilité civile de son assuré à l'égard de SOCOTEC, sera condamnée à garantir la société SOCOTEC et la compagnie AXA FRANCE IARD à hauteur de 70% de ladite condamnation.

5- SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES :

La SCI MARIVAUX GRAND PARC et la MAF seront in solidum condamnées aux dépens de l'instance, qui comprendront les frais des procédures de référé et d'expertises judiciaires, à l'exception des dépens afférents à l'appel en cause de la société SOCOTEC et de la société AXA FRANCE IARD qui resteront, in solidum, à la charge de celles-ci.

Conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, les dépens pourront être distraits au profit de la SCP CHERRIER-VENNAT-TERRIOU-RADIGON et de la SELARL AUVERJURIS, Avocats. La demande de distraction au profit de la SCP GOUNEL LIBERT sera en revanche rejetée.

Sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, la SCI MARIVAUX GRAND PARC et la MAF seront déboutées de leur demande au titre des frais non compris dans les dépens.

La SCI MARIVAUX GRAND PARC sera condamnée à payer au titre de ces frais irrépétibles:

- au syndicat des copropriétaires de l'immeuble MARIVAUX GRAND PARC, la somme de 10.000 euros
- à Monsieur et Madame TIXIER, la somme de 5.000 euros
- à Monsieur et Madame ASTIER, la somme de 5.000 euros.

Les demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile présentées par la société FHB, la SA PIERRE ET CEDRIC VIGNERON, la société SOCOTEC et la société AXA FRANCE IARD seront en revanche rejetées.

Au regard de l'ancienneté des désordres et du litige, l'exécution provisoire, qui n'est pas incompatible avec la nature de l'affaire, s'avère nécessaire et sera par conséquent ordonnée.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant par jugement réputé contradictoire et en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

DIT n'y avoir lieu à jonction avec la procédure enrôlée au répertoire général sous le numéro 14/5052 ;

DIT n'y avoir lieu à écarter des débats les dernières conclusions de la SCI MARIVAUX GRAND PARC signifiées le 20 avril 2017 ;

PRONONCE la nullité de l'assignation délivrée les 23 et 29 mars 2012;

PRONONCE la mise hors de cause de la SA PIERRE ET CEDRIC VIGNERON;

DECLARE les demandes formées par le syndicat des copropriétaires au titre des réserves de livraison recevables ;

DECLARE les demandes formées par le syndicat des copropriétaires au titre des réserves de parfait achèvement recevables à l'exception de celles relatives au fonctionnement des équipements mécaniques ;

DECLARE les demandes formées par le syndicat des copropriétaires au titre des

désordres survenus après l'ordonnance de référé commettant Monsieur LANQUETTE pour procéder à l'expertise judiciaire irrecevables à l'exception de celle relative aux pompes de relevage;

DECLARE irrecevables les demandes formées par Monsieur et Madame ASTIER au titre des volets roulants , des portes intérieures et des défauts de l'installation télévisuelle ;

DECLARE recevables les autres demandes indemnitaires formées par Monsieur et Madame ASTIER ;

DECLARE irrecevables les demandes formées par Monsieur et Madame TIXIER au titre de la réparation des désordres et du préjudice moral consécutif ;

DECLARE recevables leurs autres demandes présentées par Monsieur et Madame TIXIER ;

CONDAMNE la SCI MARIVAUX GRAND PARC à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble MARIVAUX GRAND PARC :

- la somme de **12.200, 35 euros HT** (douze mille deux cent euros trente-cinq centimes) au titre des réserves non levées de livraison
- la somme de **61.961,88 euros HT** (soixante et un mille neuf cent soixante et un euros quatre -vingt -huit centimes) au titre des réserves de parfait achèvement
- la somme de **4.350 euros HT** (quatre mille trois cent cinquante euros) au titre de l'absence de pompes de relevage
- la somme de **6281 euros HT** (six mille deux cent quatre-vingt -un euros) au titre des frais de maîtrise d'oeuvre
- la somme de **2.003,30 TTC** (deux mille trois euros trente centimes) au titre de la facture de la société ARCOO

CONDAMNE la SCI MARIVAUX GRAND PARC à payer à Monsieur et Madame ASTIER, avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement ,

- la somme de **2.650, 53 euros TTC** (deux mille six cent cinquante euros cinquante-trois centimes) au titre des travaux de reprise
- la somme de **4.500 euros** (quatre mille cinq cents) au titre du préjudice de jouissance

CONDAMNE la SCI MARIVAUX GRAND PARC à payer à Monsieur et Madame TIXIER :

- la somme **7.000 euros** (sept mille euros) en réparation de leur préjudice moral
- la somme de **6.000 euros** (six mille euros) en réparation de leurs troubles de jouissance

CONDAMNE in solidum la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, la société SOCOTEC et la société AXA FRANCE IARD à garantir la SCI MARIVAUX GRAND PARC de la condamnation à payer la somme de **41.180,26 euros HT** (quarante et un mille euros cent quatre-vingt euros vingt-six centimes) au titre des travaux de reprise concernant l'accessibilité aux personnes handicapées ;

CONDAMNE la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS à garantir la société SOCOTEC et la société AXA FRANCE IARD de la condamnation relative aux travaux de reprise concernant l'accessibilité aux personnes handicapées, à hauteur de 70 % du montant de celle-ci ;

DEBOUTE la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS et la société FHB de leurs demandes en garantie ;

CONDAMNE in solidum la SCI MARIVAUX GRAND PARC et la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS aux dépens de l'instance , qui comprendront les frais des procédures de référé et d'expertises judiciaires , à l'exception des dépens relatifs à l'appel



en cause de la société SOCOTEC et de la société AXA FRANCE IARD ;

CONDAMNE *in solidum* la société SOCOTEC et la société AXA FRANCE IARD aux dépens relatifs à leur appel en cause ;

DIT que les dépens pourront être distraits au profit de la SELARL AUVERJURIS et de la SCP CHERRIER-VENNAT-TERRIOU-RADIGON , Avocats , conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

CONDAMNE la SCI MARIVAUX GRAND PARC à payer, au titre de l'article 700 du code de procédure civile :

- au syndicat des copropriétaires de l'immeuble MARIVAUX GRAND PARC , la somme de **10.000 euros** (dix mille euros)
- à Monsieur et Madame TIXIER, la somme de **5.000 euros** (cinq mille euros)
- à Monsieur et Madame ASTIER, la somme de **5.000 euros** (cinq mille euros)

DEBOUTE la SCI MARIVAUX GRAND PARC, la SA PIERRE ET CEDRIC VIGNERON, la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, la société FBH, la société SOCOTEC et la société AXA FRANCE IARD de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS à garantir la SCI MARIVAUX GRAND PARC de l'ensemble des condamnations qui précèdent ;

CONSTATE que le présent jugement est commun et opposable à la société C.BASSE et à la société FHB ;

DEBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

En foi de quoi le présent jugement a été signé par le Président et le Greffier,



DOSSIER : 12/01826 / Chambre I Cabinet I

DU : 29 Septembre 2017

AFFAIRE : Synd. de copropriétaires DE L'IMMEUBLE MARIVAUX GRAND PARC, agissant poursuites et diligences de son syndic, la société LAMY représentée par KAIS, ASTIER, CHADES, TIXIER, FAVREAU /S.C.I. MARIVAUX GRAND PARC, S.A. PIERRE ET CEDRIC VIGNERON, Mutuelle des Architectes Français - MAF, en qualité d'assureur de responsabilité civile de la SA PIERRE ET CÉDRIC VIGNERON, S.A. SOCOTEC FRANCE, S.A. AXA FRANCE IARD, prise en sa qualité d'assureur de responsabilité civile de la SA SOCOTEC FRANCE, Société FHB, prise en sa qualité d'administrateur de la Société PIERRE ET CÉDRIC VIGNERON & PARTENAIRES, Société C. BASSE, prise en sa qualité de mandataire judiciaire de la Société PIERRE ET CÉDRIC VIGNERON & PARTENAIRES

EN CONSÉQUENCE

LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mande et Ordonne :

A tous Huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre la présente décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

Grosse sur 36 Pages

Pour GROSSE certifiée conforme à la minute,

Le 03/10/2017

Le Greffier,



