

SELARL AUVERJURIS

Me D. REBOUL-SALZE

Me F. MEYZONNADE – Me D. VAGNE

Me V. PELTIER – Me A. LAURENT

Me S. LEGAY-MICHAUD

57 rue du Clos Notre Dame

63000 CLERMONT-FERRAND

☎ 04.73.17.13.85

📠 04.73.17.13.99

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

CONCLUSIONS EN RÉPONSE

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

POUR :

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

DEMANDEUR

Pour lequel domicile est élu au siège de la SELARL AUVERJURIS représentée par Maître Denis REBOUL-SALZE, Avocat au Barreau de Clermont-Ferrand, 57 rue du Clos Notre Dame 63000 CLERMONT-FERRAND

CONTRE :

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

Où étant et parlant à :

Défenderesse

SELARL POLE AVOCATS

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

Où étant et parlant à :

Autre défendeur

SELARL CODEX

PLAISE AU TRIBUNAL

Le Tribunal a été saisi à la requête du syndicat des copropriétaires de la résidence MARIVAUX GRAND PARC et de Monsieur et Madame ASTIER d'une action judiciaire tendant à obtenir la réparation du préjudice éprouvé par le syndicat constitué à la suite de la livraison des différents appartements et parties communes composant la résidence Marivaux Grand Parc dans lesquels un nombre impressionnant de défauts a été constaté aussi bien lors de la livraison qu'au cours de l'année de parachèvement.

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

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

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

DISCUSSION :

I - LA REGLE DE DROIT

❶ L'action du syndicat

La jurisprudence a toujours admis que le syndicat a qualité pour agir en responsabilité contre les architectes ou entrepreneurs constructeurs dès lors que les malfaçons affectent l'ensemble de l'immeuble (*C. Cass. 3^{ème} – 20 juin 1978*) et elle juge que cette condition est remplie lorsque les dommages causés aux parties privatives ne peuvent être séparés des désordres affectant les parties

communes, soit parce que les uns ne sont que l'extension des autres, soit parce que leurs causes ne peuvent être dissociées (*CA PARIS – 4 mars 1983 etc...*).

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

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

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

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

② Le fondement juridique de l'action du syndicat

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

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

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

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

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

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

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

❸ Réponse à l'argumentation de la SCI

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

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

Par différents arrêts de la Cour de Cassation (📖 27 octobre 1993, bulletin 1, n°305, Cass.Com. 26 avril 1994, JCP 1994 II, 22357) a décidé :

« Le défaut de conformité de la chose vendue à sa destination normale constitue le vice prévu par les articles 1641 et suivants du Code Civil. »

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

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

Dans ces conditions, la SCI engage sa responsabilité.

La jurisprudence rappelle que de manière générale, la non-conformité peut résulter d'une différence purement esthétique ou d'une différence minimale par rapport aux caractéristiques prévus par le contrat, en ce sens : (*CA COLMAR – 7 février 1997, droit des affaires 1997, page 1388 ; CA BOURGES – 17 novembre 1992, JURISDATA n°046089.*)

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

En principe le délai applicable devrait être celui de la prescription trentenaire s'agissant de particuliers ou celui de la prescription décennale pour l'action dirigée contre un commerçant et la jurisprudence rappelle que de manière générale l'acquéreur pourra dénoncer la non-conformité sans avoir à se soumettre au formalisme de l'article 1648 du Code Civil puisqu'il ne lui sera pas nécessaire d'agir en justice rapidement à l'encontre du vendeur et la Cour de Cassation a rappelé (*C. Cass. 18 décembre 1934, GAZETTE DU PALAIS 1935 I, page 227*) que l'acquéreur peut dénoncer toute imperfection de la chose qui la rend non-conforme aux prévisions même si elle ne constitue pas un vice ou si elle est apparente alors que la garantie suppose l'existence d'un défaut que l'on puisse démontrer et qui soit caché.

C'est pourquoi, le syndicat des copropriétaires est bien fondé à demander au tribunal qu'il accueille intégralement les réclamations qui ont été formulées selon les principes rappelés dans la lettre adressée à l'expert le 7 septembre 2010, c'est-à-dire après la première réunion d'expertise. Il en résulte que les observations formulées par la SCI pour exclure toute obligation de sa part à l'égard des copropriétaires, devront être écartées tant il apparaît que les protestations des copropriétaires étaient fondées.

④ Le statut du bâtiment F

L'ensemble des copropriétaires et le syndicat ont été particulièrement choqués par des observations de la société VINCI sur le statut du bâtiment F présenté (conclusions page 2) comme étant vendu en bloc à un investisseur ou mis en location et ce, par opposition aux bâtiments A, B, C, D, E, vendus dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement.

Cette affirmation est une contrevérité manifeste dans la mesure où le syndicat des copropriétaires, comme le mentionne d'ailleurs le paragraphe 1, est composé de l'ensemble des copropriétaires des bâtiments A, B, C, D, E, F.

Le conseil syndical avait pourtant eu l'occasion de dire lors de la réunion organisée pour procéder à la livraison des parties communes le 25 février 2009, ce qu'il pensait de cette attitude et surtout de la manœuvre à laquelle s'était livrée la société VINCI en procédant, le 5 septembre 2008 à la livraison des parties communes de l'immeuble F en présence du seul propriétaire de la totalité des appartements privés et en excluant tout représentant de la copropriété.

C'est dans ces conditions que le 25 février 2009, après avoir constaté cette situation, les membres du conseil syndical ont refusé d'entériner cette entorse à la réglementation en vigueur et ont obtenu, non

sans mal, qu'un représentant de la société VINCI reconnaisse cet abus manifeste en complétant le procès-verbal établi le 5 septembre par une mention indiquant que la livraison en cause ne saurait être opposable au syndicat des copropriétaires.

En réalité, ce que voulait la société VINCI, c'était de comparer cette attitude à celle des autres copropriétaires jugés trop revendicatifs, le comportement exemplaire de l'investisseur ne manquant pas le moment venu d'être mis en exergue pour ramener les personnes concernées à considérer comme exorbitantes les prétentions des représentants des immeubles A, B, C, D, E.

Mais cette situation n'a pas été sans conséquence regrettable d'ailleurs.

En effet, ce discours est curieusement repris par l'expert LANQUETTE dans sa note aux parties du 22 juin 2011 où il écrit : « *nous considérons que le bâtiment F est hors du champ de notre expertise* » et le même expert s'interrogeait sur la qualité à agir du syndicat des copropriétaires alors que le règlement de copropriété ne fait évidemment aucune distinction entre les différents immeubles tous composant le syndicat.

Les copropriétaires dénoncent par les présentes observations l'attitude permanente pendant les 3 années d'expertise de la société VINCI qui procédait à des affirmations inexactes pour ne pas dire plus dans le seul but de convaincre l'expert de rejeter les demandes des copropriétaires sans avoir à les examiner. C'est malheureusement ce qui s'est pour partie produit.

II – LES DIFFICULTES DE L'EXPERTISE

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

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

Le point de vue de Monsieur LANQUETTE sera largement résumé par les affirmations sans cesse répétées lors des réunions d'expertise qu'il était impensable que l'on procède à la livraison des parties communes en formulant pas moins de 26 pages de réserves et chacune d'elle comportant 17 réserves.

En fait, l'existence de 26 pages de réserves, chaque page comportant 17 réserves, trouve son origine dans l'absence de « réception » par VINCI des travaux effectués par les entreprises qui sont intervenues dans l'acte de construire les immeubles dont dépendent les biens vendus. Seules ont été organisées les remises par la société venderesse aux acquéreurs des clefs donnant accès aux locaux privatifs acquis par acte notariés. (cf acte de vente versé aux débats).

Ainsi, lors de la livraison des parties communes au Syndicat, celui-ci a été contraint de relever tous les désordres et malfaçons que le vendeur aurait du préalablement constater et faire réparer par les

entrepreneurs concernés. Cette situation est exclusivement due à l'abstention fautive du promoteur vendeur.

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

Un procès-verbal de livraison des parties communes des bâtiments A, B, C, D et E sera signé le 25 février 2009. Il comportera encore plus de 48 réserves et sera suivi de nombreuses tentatives de levée des réserves.

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

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

✓✓✓

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

En effet, les copropriétaires ont entendu faire valoir à l'expert qu'ils demandaient que soient pris en compte non seulement les désordres proprement dit, mais également les non-conformités par rapport à ce qu'ils ont acquis et par rapport à ce qui a été promis dans l'ensemble des documents contractuels.

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

C'est ce qui explique les observations formulées par les copropriétaires auprès de l'expert qui dans une lettre du 7 septembre 2010 (*annexe D1 du rapport d'expertise*) rappelaient qu'il n'appartenait pas à l'expert d'écarter une réserve formulée parce qu'elle ne lui paraissait pas justifiée, mais qu'il lui revenait de mentionner ce qu'il constatait.

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

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

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

✓✓✓

L'attention du Tribunal est attirée sur le fait que lors des opérations d'expertise l'expert par l'intermédiaire de son sapiteur va découvrir que le réseau d'eaux usées a été inversé avec le réseau d'eaux pluviales ce qui selon lui a engendré les odeurs nauséabondes dénoncées par les copropriétaires. Ce diagnostic reste encore à démontrer.

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

Tel ne sera pas le cas, puisque deux ans après la constatation de cette erreur de construction, la société venderesse n'aura pris aucune initiative préférant laisser les copropriétaires dans leurs difficultés, ce qui là encore justifiera de la part du Tribunal et au profit du syndicat l'indemnisation d'un préjudice de jouissance qui est à la mesure des négligences imputables au promoteur (Cf. dire adressé à Monsieur LANQUETTE le 17 mars 2011). (*annexe D1 du rapport d'expertise*)

✓✓✓

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

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

Ce fut le cas également pour la modification en catimini des dimensions des places de stationnement réservées aux véhicules des personnes handicapées côté rue des neuf soleils (cf. rapport page 12) ainsi que pour la matérialisation des portes de circulation en verre. Force est de constater qu'en s'abandonnant à ces pratiques pour le moins douteuses, la société venderesse a manifestement voulu déconsidérer le syndicat des copropriétaires en donnant à croire que ses revendications étaient sans fondement.

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

Rien n'y fera, le promoteur vendeur ayant subrepticement conservé des clefs et badges lui donnant accès à l'intérieur de la copropriété y compris à l'intérieur des différents bâtiments, s'en servira sans vergogne de façon irrégulière sans même que le syndic n'ait été appelé à constater la réalisation des travaux de reprise et sans d'ailleurs que la SCI MARIVAUX GRAND PARC ne communique le détail exact des interventions des différents entrepreneurs.

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

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

III- LES DEMANDES DES COPROPRIETAIRES :

❶ La nature de la construction :

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

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

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

Les copropriétaires qui ont acquis pour un prix élevé (proche de 3 000 € le mètre carré en 2006 voire dans certains cas supérieurs à 3500€) étaient en droit d'exiger et d'obtenir le respect par le vendeur du projet architectural pour lequel ils avaient tant investi. Au lieu de cela ils ont eu le sentiment très net d'un désengagement du promoteur que l'autorité de l'architecte n'a pas malheureusement repris.

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

Il est vrai que celui-ci a manifestement tergiversé.

En effet, dans le compte-rendu de la réunion d'expertise du 24 février 2012, (*pièce n°51*) l'expert qui n'a toujours pas fait l'évaluation des travaux de reprise croyant sans doute que le promoteur interviendrait pour la reprise des désordres, va demander aux copropriétaires de faire évaluer le coût

de la reprise des désordres à la suite « *de la liste de 81 réserves énumérées dans notre note aux parties du 18 juillet 2011* ».

Il était demandé à la copropriété de chiffrer, en collaboration avec un économiste de la construction, les travaux de reprise se rapportant aux désordres expertisés et non expertisés par l'expert judiciaire ainsi que ceux consécutifs aux rapports de bureau de contrôle APAVE.

C'est à ce travail, qu'à la demande du syndic représentant la Copropriété mettant en œuvre l'instruction reçue de l'expert, va se livrer le bureau ARCOO pour un montant de 1675 € ht et dont les résultats ont été adressés à l'expert par dire en date des 13 août et 26 novembre 2012. (*annexe D1 du rapport de l'expert et pièces n°52 à 74*)

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

Cette situation ne peut pas être validée par le Tribunal parce que d'une part l'expert n'est pas juge et que d'autre part il est expert et il n'a pas à refuser de prendre en compte tel ou tel désordre, mais tout au plus à exposer le désordre lui-même et les raisons pour lesquelles il ne lui paraît pas devoir être pris en compte. Pourquoi donc avoir demandé des devis de reprise si l'expert devait en ignorer ultérieurement le contenu et les conclusions notamment quant à la nécessité des reprises ?

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

❷ Le préjudice des copropriétaires :

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

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

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

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

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

Il résulte du tableau que le préjudice résultant de ces réserves non levées (n°1 à 81) pour reprendre la liste des réserves retenues par l'expert judiciaire dans le compte-rendu du 18 juillet 2011 s'élève à **63 467,84 € HT** soit 52 132,14 HT pour les réserves formulées lors de la livraison des parties communes et non levées (n°1 à 48) et 11 335,70 HT pour les réserves de parfait achèvement non levées. (n°49 à 81).

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

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

Cette somme est dès lors à prendre en compte.

↳ *Les désordres concernant les équipements mécaniques :*

Ces désordres concernent tout d'abord les ascenseurs :

L'expert constate que les non-conformités évoquées par le rapport APAVE auraient été levées. La copropriété rappelle qu'il subsiste un problème de téléalarme au bâtiment E traité aux frais de la copropriété pour un montant de **1 447,60 € TTC** qui n'a pas été pris en compte. De même, n'a pas été pris en compte le coût des modifications à apporter aux installations situées dans la cage d'ascenseur du bâtiment E. Celles-ci sont pourtant nécessaires tant pour atténuer substantiellement les bruits émis à chaque mouvement de la cabine que pour éviter tout accident qui pourrait être lié à une usure prématurée de certaines pièces consécutive à leur positionnement imparfait. Le montant de ces travaux a été évalué à la somme de **3 143,66€ HT**.

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

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

Bien que le disconnecteur soit une pièce très importante dans le dispositif de sécurité de la résidence, l'expert note que l'ouvrage est acceptable en l'état car selon lui, les entreprises mandatées par le promoteur ont apporté les améliorations souhaitées. C'est oublier que les observations formulés lors des opérations d'expertises se sont appuyées sur les constatations faites par la société APAVE (pièce n°18) desquelles il résulte notamment que l'appareil n'était pas conforme et était «noyé» (fiche de contrôle de maintenance annuelle). En fait l'expert semble se satisfaire d'une situation qui, in fine, apparaît beaucoup plus proche du bricolage que de l'équipement d'un ensemble immobilier qui, à l'occasion de commercialisation s'affichait volontiers comme étant d'un « indéniable standing ».

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

C'est pourquoi les copropriétaires refusent l'équipement rappelant qu'il n'appartient pas à l'expert de considérer au lieu et place des copropriétaires que l'ouvrage est acceptable. En raison de la mise en conformité de celui-ci, la copropriété a traité le problème à ses frais pour un montant de **2351,24 € HT**, somme qui doit également être prise en compte par le tribunal et mise au débit du vendeur, la SCI MARIVAUX GRAND PARC.

22 Réserves émises postérieurement à la livraison et non expertisées :

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

Ces désordres ont été répertoriés sous les n°39 à 63 sur la pièce n°4.

La moins-value subie par l'acquéreur après déduction des désordres traités dans le cadre de la dommages-ouvrage, ou lorsque les désordres n'ont pas pu être chiffrés s'élève à **53 883,43€ HT** dont il est demandé au Tribunal qu'il prononce condamnation au paiement à l'encontre du vendeur.

23 Désordres survenus antérieurement aux opérations d'expertise

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

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

L'accomplissement de ces formalités ne saurait décharger le vendeur de son obligation.

En l'état, les copropriétaires n'ont toujours pas été indemnisés et le risque est particulièrement grave, ce que rappelle l'incident éprouvé par Madame DALL'AQUA; cet incident a rappelé les difficultés qu'elle avait avec ses volets roulants jusqu'à ce que l'un de ceux-ci se détache et descende littéralement d'un seul coup. (pièce n°102). Il s'agissait du volet électrifié de la grande baie vitrée, c'est dire le caractère dangereux de cette situation.

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

L'estimation à **76 253,00€ HT** de ces désordres doit être validée y compris la somme de **520,00€** pour la fourniture et la mise en place du 13 ème volet facturé et non installé pour E 34

24 Désordres survenus au cours des opérations d'expertise

Des désordres sont survenus après le commencement des opérations d'expertise et les réclamations présentées par les copropriétaires doivent être accueillies ;

Le syndicat a évoqué ce que l'expert n'a pas vérifié, à savoir la mauvaise fermeture des lanterneaux. Il en est de même de l'indispensable remise à niveau qui s'impose pour que le système général de vidéophonie permette enfin aux résidents et à tous ceux qui doivent entrer dans la résidence de le faire sans se heurter à d'insolubles d'accessibilité, de lisibilité quand il ne s'agit pas de pannes dont le caractère récurrent est avéré.

Pour tenter de pallier de tels inconvénients, la copropriété a dû se résoudre à payer une somme de **1700,00€ ht** à l'entreprise FOURNIAL pour l'achat du logiciel de programmation utilisé par celle-ci lors de l'installation du dispositif de contrôle des accès, logiciel que cette entreprise refusait obstinément de fournir sans contrepartie.

Le syndicat a également signalé un problème de fonctionnement du système général d'interphonie dont il a dû entreprendre la révision systématique pour tenter d'en éradiquer les insuffisances notoires qui le caractérisent, notamment pour ce qui est de la lisibilité et du fonctionnement des platines de rue d'une part, des ruptures du réseau d'autre part, pannes subies du fait d'un câblage médiocre pour lequel qui plus est, le syndicat ne dispose d'aucun plan utilisble. Le montant des frais engagés à ce titre s'élève déjà à **3970,21€ HT**.

L'ensemble de ces dépenses s'élève à la somme de **212 591,95€ HT**.

25 Les protestations justifiées des copropriétaires

Tout au long de ses écritures, la SCI minimise son rôle en considérant que lorsque les désordres étaient devenus trop criards, elle s'adressait à l'entrepreneur qui, lui, était tenu d'une obligation de parachèvement.

Les copropriétaires qui n'ont jamais eu de lien de droit avec les entrepreneurs et dont ils ne connaissaient même pas les noms, ont rappelé à la SCI, comme celle-ci l'écrit d'ailleurs dans ses écritures que la SCI est tenue dans les mêmes conditions que les entrepreneurs. Pour autant les

conditions dans lesquelles le vendeur en état futur d'achèvement a assumé ses responsabilités, laissent rêveur.

En reprenant le rapport APAVE concernant la mise en service des portes et portails (pièce n° 11), le tribunal constatera que ce rapport comporte en page n°7 sept observations qui révèlent que le travail accompli par l'entrepreneur n'est pas satisfaisant et pour autant à aucun moment la SCI n'a communiqué d'observation ou de constat APAVE qui donnerait en quelque sorte quitus de l'accomplissement des obligations.

Pour ce qui concerne les bâtiments A, B, C, D, E (article 4-2) le bureau de contrôle a lui aussi formulé des observations dont jusqu'à ce jour on attend que le vendeur les ait pris en compte. Il en va de même du bâtiment F (page 16) et là encore comporte encore un certain nombre de réserves du bureau de contrôle.

Pour ce qui concerne le rapport de vérification des équipements mécaniques (pièce n° 12), le bureau de contrôle APAVE note des observations concernant un autre ascenseur ASTREM identifié comme étant EXF 66852TR.

Pour l'autre ascenseur (pièce n°13) identifié sous le n° EXF 66853TR, la situation est la même, puisqu'en page 5, les résultats de la vérification APAVE comportent des observations qu'à ce jour aucune justification de la levée de ces observations n'a été apportée.

Il en sera de même d'un troisième ascenseur (pièce n°14) qui lui aussi comporte des observations (page n°5) d'un quatrième ascenseur (pièce n°15) avec observations en page 5, d'un cinquième ascenseur (pièce n°16) et ses observations à nouveau formulées en page 5 et enfin d'un sixième ascenseur (pièce n°17) qui présente les mêmes défauts ou la même non-conformité.

Les copropriétaires sont fondés à demander à l'associé et à leur vendeur puisqu'il n'a pas fait faire le nécessaire pour réparer ces omissions d'en payer le coût.

Concernant d'autres vérifications, non plus mécaniques, mais électriques (pièce n°10), le rapport APAVE est tout aussi important, il note des défauts concernant les parties communes du bâtiment A (pièce n°10), des erreurs et non-conformités de l'installation électrique des parties communes du bâtiment B (pièce n°10), des inexécutions et des manquements pour la même installation électrique dans le bâtiment C (dans le bâtiment D, rapport page 4, dans le bâtiment E (rapport page 4) et dans le bâtiment F qui n'est pas exempt d'observations.

Le même syndicat peut encore se plaindre du traitement par le constructeur des problèmes du disconnecteur installé par le plombier. Le rapport APAVE (pièce n°18) rappelle que l'appareil est noyé et que le filtre est posé à l'envers.

La conclusion de la fiche du contrôle est que l'appareil n'est pas conforme. La réponse de l'entrepreneur est sans intérêt dans la mesure où celui-ci ne répond pas à la question de l'inondation du regard dans lequel est situé le disconnecteur, pour autant l'entrepreneur maintient que le filtre est installé dans le bon sens. Il est vrai que la purge était située au-dessus de l'appareil, qui pour une

purge apparaît pour le moins surprenant, néanmoins là encore, les copropriétaires sont fondés à demander à leur vendeur le respect de la réglementation et une construction exempte de non-conformités ou de vices eu égard à l'importance de cette pièce dans le dispositif de sécurité.

26 Réponse aux observations concernant les volets roulants

Le promoteur vendeur rappelle que le règlement de copropriété place les volets roulants parmi les parties privatives et que selon le constructeur, le syndicat serait irrecevable à solliciter quoi que ce soit « *sans examen de la question au fond* ». Manifestement pas sûr de l'exactitude de cette affirmation, la société constructrice fait valoir que ce problème est loin d'être généralisé puisqu'il ne concernerait que deux copropriétaires. Cette affirmation révèle la méconnaissance agaçante par la société VINCI de son ouvrage et de ses obligations.

Tout d'abord, la jurisprudence rappelle que le syndicat a qualité pour agir en responsabilité dès lors que les malfaçons affectent l'ensemble de l'immeuble (*LIJ C. Cass. 3^{ème}. 20 juin 1978, DALLOZ 78, IR page 430*) et elle rappelle que cette condition est remplie lorsque les dommages causés aux parties privatives ne peuvent être séparés des désordres affectant les parties communes, soit parce que les uns ne sont que l'extension des autres, soit parce que leurs causes ne peuvent être dissociées ou bien lorsque les malfaçons des parties privatives causent à tous les copropriétaires un dommage à caractère collectif (*LIJ CA PARIS – 1^{er} juillet 1983, revue administrée, février 1984, page 40*).

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

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

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

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

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

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

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

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

③ L'accès handicapé :

L'accès handicapé revêt deux aspects :

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

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

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

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

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

Or, tel est bien le cas en l'espèce et c'est la raison pour laquelle l'expert judiciaire aurait dû s'appuyer non pas sur un règlement inexistant, mais sur les engagements contractuels pris dans le cadre des différentes ventes en l'état futur d'achèvement à l'égard des acquéreurs et constater que l'obligation qui avait été ainsi souscrite n'a pas été respectée. Le même tribunal pourra se reporter utilement au permis de construire et à ses annexes concernant notamment l'accès handicapé. (pièce VINCI n°8)

④ Le cheminement des personnes handicapées :

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

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

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

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

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

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

Relevant une pente moyenne de 16,6% sur 45 m le bureau de contrôle APAVE note « *les pentes du cheminement entre les bâtiments B et C sont trop importantes relevant une pente moyenne de 6,6 % sur 40 m avec un maximum mesuré à 10 % [et le bureau de contrôle préconise] la reprise du cheminement extérieur afin de respecter les pentes admissibles inférieures ou égales à 5 % avec palier de repos tous les 10 m ou des pentes inférieures ou égales à 4 %, sans palier de repos* ».

Là encore, cette fiche mentionne la note n°3 c'est-à-dire la plus mauvaise. La même observation sera faite par le bureau de contrôle pour le chemin gravillonné entre l'entrée rue Marivaux et le bâtiment A (fiche n°3).

Mais le plus grave concerne le chemin enrobé entre l'entrée rue des Neuf Soleils et le bâtiment F. Il ne préconise aucune solution considérant que la topographie du terrain permet difficilement de respecter les pentes réglementaires.

Cette situation est à comparer avec les observations formulées par la société VINCI, reprises très complaisamment par l'expertise et notamment les correspondances échangées entre la DDE et l'architecte, Monsieur VIGNERON, dans une première lettre du 8 mars 2005. (pièce adverse n°5)

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

Le cabinet VIGNERON a alors répondu le 22 mars suivant (pièces adverses n°6) que deux places de stationnement étaient accessibles aux personnes à mobilité réduite en haut de la voie d'accès qui relie la rue des Neuf Soleils au bâtiment F et il expliquait que depuis ces places, on accédait de plain-

pied au hall du bâtiment F puis en empruntant le passage sous immeuble F, on rejoignait toujours de plain-pied par des cheminements conformes, selon lui, à la réglementation en vigueur, les halls des bâtiments C, D et E. et la DDE de considérer comme satisfaisant le fait de desservir les bâtiments A et B par un cheminement à partir de la rue Marivaux, et de faire desservir les bâtiments C, D, E et F à partir de la rue des Neuf Soleils en passant au-dessous du bâtiment F. En réalité le rapport APAVE a vérifié après la réalisation des ouvrages le caractère tout à fait inacceptable de ces cheminements.

Mais il est surprenant que la DDE ait pu accepter comme le constate le bureau de contrôle qu'il persiste une rampe de 6,6 % en moyenne avec un maximum mesuré à 10% entre les deux groupes d'immeuble de sorte que la personne handicapée habitant les bâtiments C, D, E ou F voulant se rendre dans le bâtiment A ou B pour accéder notamment au local à vélos et poussettes ne pouvait pas le faire par l'intermédiaire des cheminements pourtant mentionnés.(rapport APAVE pièce n°19 page 6)

Et l'expert LANQUETTE va conclure qu'il n'y a pas grand-chose à envisager sauf qu'il laisse à l'appréciation du Tribunal les travaux concernant la seule mise aux normes du cheminement entre les bâtiments A et B affirmant que pour l'accès par la rue des Neuf Soleils, les pentes de cheminement sont trop importantes, mais qu'il est impossible de proposer une solution alternative (rapport page 34) ce qui ne répond pas à la mission d'expertise qui lui a été donnée car il avait l'obligation de préconiser les travaux destinés à mettre un terme aux désordres ou non conformités relevés.

L'attention du Tribunal est attirée sur le fait, que constatera l'expert LANQUETTE, que les deux places de stationnement réservées aux handicapés prévues par l'accès rue des neuf soleils ne seront pas aux normes puisqu'elles présenteront une largeur disponible de 3 m alors qu'il fallait une largeur de 3,30 m.

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

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

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

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

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

Or, contrairement à ce qu'écrit l'architecte en 2006, il n'y a pas de construction de plain-pied et le bureau APAVE a constaté des pentes considérables rendant impossible l'accès handicapé de sorte

qu'il faut revoir le problème de cet accès, soit créer entre les bâtiments B et C un accès soit reprendre l'ensemble du cheminement à partir de la rue Marivaux.

D'ores et déjà, les copropriétaires sont fondés à demander une provision qui ne saurait être évaluée à moins de **100 000 € HT** prenant en compte le fait que le coût du remplacement du revêtement a été évalué à 41 180 € HT et qu'il y aura lieu de créer un cheminement et des plateformes intermédiaires entre les bâtiments.

L'attention du Tribunal est attirée sur la très grande difficulté éprouvée par les personnes à mobilité réduite pour se mouvoir dans la résidence et accéder aux appartements ce que les différentes attestations versées aux débats confirment.

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

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

Le bureau de contrôle APAVE a en effet constaté que pour les entrées extérieures rue Marivaux et rue des neuf soleils ainsi que pour celles des six bâtiments la hauteur de l'appareil de visiophonie est à 1,60 m au-dessus du sol, la hauteur de l'écran de défilement est à 1,50 m, la hauteur de la lecture du badge est à 1,40 m sauf pour le bâtiment C.

Il constate que ces hauteurs sont incompatibles avec une personne circulant dans un fauteuil et que dès lors les entrées extérieures et celles des bâtiments A, B, C, D et F sont inaccessibles.

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

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

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

« À la signature de mon contrat de réservation en date du 27 mai 2005, le promoteur m'avait spécifié que tout serait mis en œuvre pour l'accessibilité handicapée ». (pièce n°87)

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

Il échet dès lors que prévoir les travaux nécessaires à la reprise de ces non-conformités au regard des obligations qui ont été souscrites. Les travaux de reprise de ces désordres ont été évalués à la somme de **5 440 € HT** pour les entrées des bâtiments ABCDE et F et **1 360,00€ HT** pour les entrées extérieures

Il résulte de toutes ces observations que le montant de la moins-value subie par les acquéreurs du fait des défauts, réserves et inachèvements imputables au promoteur vendeur s'élève à la somme globale de **106 800,00€ HT**.

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

Le syndicat maintient en totalité les observations qu'il a formulées concernant l'irrégularité de l'accès handicapé. Manifestement, le promoteur a joué avec la DDE en l'illusionnant sur l'accès handicapé par la rue des Neuf Soleils.

En outre, les photographies versées aux débats en annexe 12 du rapport d'expertise de Monsieur LANQUETTE comme encore les photographies de l'orage du 26 juillet 2011 révèlent le caractère inacceptable du cheminement en absence de toute pérennité et totalement incompatible avec un cheminement pour handicapés.

④ Le préjudice moral éprouvé par la copropriété :

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

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

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

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

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

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

Le fait que les copropriétaires soient déjà restés 5 ans avec des problèmes d'odeurs nauséabondes rendant souvent impossible l'utilisation des balcons pendant l'été et rendant également parfaitement désagréables les promenades à l'intérieur de la copropriété pourtant présentée comme « un havre de paix en pleine verdure » sont autant de préjudices que les copropriétaires ont éprouvé. Il en est de

même pour ceux qui handicapés ou utilisant des fauteuils roulants ne peuvent accéder, contrairement à ce qui est prévu, par l'accès de la rue Marivaux aux bâtiments A et B alors que le bâtiment B abrite justement le local à vélo et à poussettes pour l'ensemble de la copropriété.

C'est dire toutes les contraintes éprouvées par les copropriétaires avec en face d'eux un promoteur qui, soit faisait intervenir clandestinement des entrepreneurs, soit répondait qu'il n'avait aucune obligation à leur égard et qu'il n'entendait pas résoudre les problèmes tels que ceux d'électricité, d'ascenseur ou d'accès par les badges vigik sans oublier l'exemple fort significatif des volets roulants du bâtiment E qui démontre qu'une fois adressé un courrier témoignant formellement de l'intérêt qu'il porte au bien être des acquéreurs, Vinci les abandonne froidement.

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

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

🔴 Sur l'article 700

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

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

PAR CES MOTIFS

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

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

Vu les pièces versées aux débats,

Vu l'expertise de Monsieur LANQUETTE,

Dire et juger que la SCI MARIVAUX GRAND PARC et l'architecte VIGNERON sont tenus d'indemniser les copropriétaires de tous les désordres qu'ils ont dénoncés qu'il s'agisse de réserves

lors de la remise des clés ou de l'apparition de désordres dans les jours qui ont suivi la prise de possession et qui ont donné lieu dans l'année de la réception à une dénonciation,

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

- Pour les réserves à la livraison et de parfait achèvement, réserves non réparées suivant la liste qu'ils ont fournie, la somme de **63 467,84 € HT**,
- Pour les désordres affectant les équipements électriques des communs, la somme HT de **2 453,05 €**,
- Pour les désordres concernant les équipements mécaniques, la somme de **10 864,42 € HT**,
- Au titre des réserves émises postérieurement à la livraison non expertisées, la somme de **53 883,43€ HT**,

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

- **41 180 €** au titre des travaux de revêtement du cheminement,
- Une provision de **50 000 €** au titre de la reprise du profil du cheminement d'une part entre les bâtiments B et C et d'autre part entre les bâtiments C, D, E et F en provenance de la rue Marivaux,
- La somme de **6 800,00€ HT** au titre de la reprise des platines des immeubles,

Au titre des désordres survenus après expertise les sommes suivantes:

76 253,00€ HT correspondant à la reprise des volets roulants,

4 060,20€ HT correspondant au coût de réparation des lanterneaux,,

1 700,00 HT correspondant au remboursement du logiciel de programmation de l'interphone,

- La somme de **50 000 €** à titre de dommages et intérêts consécutifs au trouble de jouissance supporté par les copropriétaires depuis le printemps 2008 en raison de l'inaction imputable à la SCI MARIVAUX GRAND PARC, les copropriétaires se trouvant dans l'obligation de faire réparer à leurs frais les désordres qu'aurait dû reprendre le promoteur,
- La somme de **20 000,00€ HT** correspondant aux frais de maître d'œuvre
- La somme de **15 000 €** sur le fondement de l'article 700 du NCPC ainsi qu'en tous les dépens qui comprendront les frais d'expertise et accorder aux avocats de la cause le bénéfice de l'article 699 du CPC,

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

SOUS TOUTES RESERVES

**BORDEREAU DE COMMUNICATION DE PIÈCES DANS L'INSTANCE
OPPOSANT LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE
MARIVAUX A LA SCI MARIVAUX GRAND PARC**

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

BORDEREAU DE PIÈCES COMMUNIQUÉES

- 1) Procès-verbal de l'assemblée générale du 14 mai 2009.
- 2) Procès-verbal de réception des bâtiments A, B, C, D et E du 27 février 2009.
- 3) Etat des lieux pour les parties communes des bâtiments A, C et D du 25 février 2009.
- 4) Liste des réserves survenues postérieurement à la livraison.
- 5) Tableau des réserves des parties communes restant à lever.
- 6) Procès-verbal de réception du bâtiment F.
- 7) Procès-verbal de levée des réserves des parties communes du bâtiment F.
- 8) Réserves des parties communes du bâtiment F.
- 9) Rapport final de SOCOTEC.
- 10) Rapport de vérification de l'installation électrique des bâtiments A, B, C, D, E et F.
- 11) Rapport APAVE sur la mise en service des portes et portails.
- 12) Rapport de vérification APAVE des équipements mécaniques du bâtiment A.
- 13) Rapport de vérification APAVE des équipements mécaniques du bâtiment B.
- 14) Rapport de vérification APAVE des équipements mécaniques du bâtiment C.
- 15) Rapport de vérification APAVE des équipements mécaniques du bâtiment D.
- 16) Rapport de vérification APAVE des équipements mécaniques du bâtiment E.
- 17) Rapport de vérification APAVE des équipements mécaniques du bâtiment F.
- 18) Fiche de contrôle APAVE de maintenance annuelle.
- 19) Rapport de diagnostic accessibilité handicapés du 15 janvier 2010.
- 20) Liste des documents manquants.
- 21) Acte de vente en l'état futur d'achèvement.
- 22) Lettre VINCI à LAMY du 10 mars 2010

- 23) Lettre LAMY à VINCI du 15 mars 2010 concernant les pompiers
- 24) Lettre LAMY à VINCI du 15 mars 2010 concernant les odeurs
- 25) Lettre LAMY à VINCI du 15 mars 2010 concernant la SAVAC
26. Lettre VINCI à syndic du 23 avril 2010 refusant la prise en charge des défauts de la platine d'interphone et pièces annexées
27. Lettre syndic LAMY à entreprise FOURNIAL concernant la communication du programme de gestion des badges Vigik du 1^e décembre 2009 et ses annexes
28. Devis ASTREM du 19 mai 2010 concernant le fonctionnement du portail d'accès côté NEUF SOLEILS
29. Déclaration de sinistre concernant la peinture sur ventilation des garages
30. Lettre VINCI du 11 mai 2010 refusant la communication du Consuel des installations électriques
31. Mail de Madame THEVENOT et ses nombreuses annexes concernant des infiltrations d'eau par la toiture

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

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

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

95. Rapport d'expertise DO concernant le décollement de cornières d'habillage
96. Lettre AXA au syndic concernant le sinistre inondation balcon dernier niveau
97. Protocole d'accord sur cette inondation
98. Rapport complémentaire concernant le sinistre évacuation des eaux pluviales endommageant les façades et rapport annexe
99. Lettre à l'expert LANQUETTE lui adressant d'autres rapports
100. Expertise DO concernant les fuites en terrasse appartement SECHET
101. Rapport expertise DO concernant les dysfonctionnements ascenseur, des infiltrations en sous-sol et des fuites en garage
102. Lettre de Madame DALL'AQUA du 25 mai 2013 dénonçant des troubles de jouissance
103. Lettre de Monsieur et Madame VINCENT en date du 12 juin 2013
104. Mail de Madame LEBRETON du 3 décembre 2009 et son annexe concernant des problèmes d'odeurs nauséabondes
105. Télécopie LAMY à VINCI du 15 février 2010 interrogeant VINCI sur les suites données aux protestations des copropriétaires concernant les mauvaises odeurs
106. Télécopie adressée par le syndic à VINCI concernant là encore des problèmes d'odeurs dans les appartements
107. Lettre SERO PVC à VINCI IMMOBILIER du 28 juillet 2009
108. Lettre VINCI IMMOBILIER à Monsieur et Madame VINCENT du 22 juillet 2009
109. Lettre de Monsieur et Madame VINCENT à VINCI IMMOBILIER du 25 juillet 2009
110. Procès-verbal de constat du 6 septembre 2013
111. Lettre VINCI à Monsieur et Madame VINCENT du 27 juillet 2009
112. Lettre VINCI à POLE AVOCATS du 30 mars 2011

C- Autres pièces versées aux débats :

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

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

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