

Cour d'appel, 27 septembre 2016, La Société A c/ Monsieur v. SH., La Société B, La Société C et La Société D

Type	Jurisprudence
Juridiction	Cour d'appel
Date	27 septembre 2016
IDBD	15350
Débats	Audience publique
Matière	Civile
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématiques	Droit des obligations - Régime général ; Contrat de service

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2016/09-27-15350>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Travaux – Contrat – Paiement – Expertise – Désordres (oui) – Préjudice de jouissance et d'indisponibilité (oui)

Résumé

Il appartient au demandeur qui prétend au règlement de travaux supplémentaires hors forfait, de rapporter la preuve de l'accord du maître de l'ouvrage. Aux termes des dispositions de l'article 1631 du Code civil : « *Lorsqu'un architecte ou entrepreneur s'est chargé de la construction à forfait d'un bâtiment, d'après un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol, il ne peut demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte d'augmentation de la main-d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changements ou d'augmentations faits sur ce plan, si ces changements ou augmentations n'ont pas été autorisés par écrit, et le prix convenu avec le propriétaire* ». En pareil cas, le coût de travaux supplémentaires qui ont consisté, en l'espèce, en l'aménagement du palier du 3^{ème} étage et en l'extension de l'appartement sur ce palier, après que v. SH. ait obtenu de la copropriété la jouissance privative de ces parties communes, ne peut être mis à la charge du maître de l'ouvrage qu'avec son accord ou en cas de bouleversement du contrat. Si l'accord du maître de l'ouvrage peut être tacite, il doit en revanche être personnel et non équivoque et ainsi le fait de garder le silence ou le fait de laisser réaliser les travaux ne peuvent à eux-seuls caractériser cet accord.

Il appartient aux intimés qui sollicitent l'indemnisation d'un préjudice de jouissance et d'indisponibilité d'en rapporter la preuve. Si le préjudice résultant d'une indisponibilité des lieux n'apparaît pas établi, il y a lieu de relever, d'une part, que les travaux de reprise qui ont été effectués par l'entreprise PA. ont provoqué l'intervention de diverses entreprises mobilisant plusieurs ouvriers pendant deux périodes de dix jours et d'autre part, que neufs accédits se sont tenus sur les lieux à raison d'une demi-journée chacun au titre des opérations d'expertise. Ces interventions diverses ont eu pour effet de priver les occupants de la pleine et entière jouissance des lieux, au cours des périodes considérées, ce qui justifie l'allocation à leur bénéfice d'une somme de 5.000 euros à titre de dommages-intérêts.

COUR D'APPEL

ARRÊT DU 27 SEPTEMBRE 2016

En la cause de :

- La société anonyme monégasque SOCIÉTÉ A, inscrite au répertoire du commerce et de l'industrie de la Principauté de Monaco sous le numéro Z, dont le siège social est sis à Monaco, Immeuble « X1 », X1, représentée par son Président Délégué en exercice, Monsieur P PA., demeurant ès-qualités audit siège ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par Maître Jean-Louis FACCENDINI, avocat au Barreau de Nice ;

APPELANTE,

d'une part,

contre :

1. Monsieur v. SH., né le 27 avril 1960 à Lasourka (Russie), de nationalité israélienne, demeurant à Monaco, Immeuble « X2 », X2 ;
2. La Société « B », société de l'Ile de Man, au capital de deux mille livres sterling, constituée aux termes de ses statuts en date du 16 juillet 1997, dont le siège social est sis X4 à Douglas (Ile de Man), représentée par ses directeurs Monsieur PV LI., demeurant à Monaco, X3 et Monsieur O. F, demeurant à Monaco, X3 ;
3. La société « C », société anonyme de droit panaméen au capital de dix mille dollars des États-Unis, constituée aux termes de ses statuts reçus par Maître Diomedes Edgardo CERRUD, notaire public à Panama, le 6 octobre 2006, inscrite au registre public de Panama le 9 octobre 2006, section de microfilm 541033, document 1023652, dont le siège social est sis à Panama, représentée par son Président Directeur Monsieur PV LI., demeurant à Monaco, X3 ;
4. La société « D », société de droit des Iles Vierges Britannique, au capital de cinquante mille dollars des États-Unis, constituée aux termes de ses statuts en date du 18 juin 1998, dont le siège social est sis à X3 (Iles Vierges Britanniques), représentée par son Directeur Monsieur PV LI., demeurant à Monaco, X3 ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Yann LAJOUX, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par Maître Véronique LARTIGUE, avocat au Barreau de Paris ;

INTIMÉS,

d'autre part,

LA COUR,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 28 mai 2015 (R.5759) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 28 juillet 2015 (enrôlé sous le numéro 2016/000009) ;

Vu les conclusions déposées les 26 janvier 2016 et 3 mai 2016 par Maître Yann LAJOUX, avocat-défenseur, au nom de v. SH., de la société B, de la société C et de la société D ;

Vu les conclusions déposées les 15 mars 2016 et 25 mai 2016 par Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur, au nom de la SAM SOCIÉTÉ A ;

À l'audience du 5 juillet 2016, où les conseils des parties en leurs plaidoiries ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

La Cour statue sur l'appel relevé par la SAM SOCIÉTÉ A à l'encontre d'un jugement du Tribunal de Première Instance du 28 mai 2015.

Considérant les faits suivants :

v. SH. est le bénéficiaire économique de trois sociétés qui sont propriétaires de trois appartements dans l'immeuble « X2 », sis à Monaco, X2 :

- la société B (Ile de Man) possède l'appartement du 2ème étage, lot n° 53 ;
- la société C INC (Panama) possède l'appartement du 3ème étage, lot n° 54 ;
- la société D (Iles Vierges Britanniques) possède l'appartement du 3ème étage, lot n° 55.

L'immeuble « X2 » comprend deux appartements par étage, de sorte que les sociétés C et D se trouvent être propriétaires, à elles deux, de la totalité des parties privatives du 3ème étage.

Pour l'aménagement et la décoration de ces appartements, réunis en un seul duplex, v. SH. a conclu le 21 juillet 2010 un contrat de mission de marché privé d'architecte avec la société de droit français U.

Le marché de travaux a été confié initialement par contrat du 31 septembre 2010 à la société E, qui a été résilié à la suite de quoi, un contrat de marché de travaux en date du 29 octobre 2010 pour un montant de 3.200.000 euros HT a été conclu avec la SAM SOCIÉTÉ A (ci-après SAM A) qui a réalisé les travaux au cours de la période de décembre 2010 à juillet 2011.

La réception des travaux a été fixée au 29 juillet 2011 mais à cette date, v. SH., désigné comme maître de l'ouvrage pour le compte des trois sociétés susmentionnées, n'était pas présent.

Le même jour, la SAM A a fait dresser un procès-verbal de constat, établi sur les lieux du chantier par huissier de justice.

v. SH. s'est finalement rendu sur les lieux le 5 août 2011, en présence de l'architecte Z, et a refusé de réceptionner les travaux.

À son tour, il a fait dresser, le 2 septembre 2011, un procès-verbal de constat d'état des lieux par huissier de justice et a mandaté un expert privé, en la personne de Monsieur E. B, lequel a établi, le 10 octobre 2011, un « *projet de rapport provisoire* », mis à jour le 14 mai 2012.

Les situations de travaux ont été réglées par le maître d'ouvrage, à l'exception de la situation n° 8 et le décompte général définitif du 25 juillet 2011, d'un montant de 1.130.201 euros.

Par actes des 1er septembre et 11 octobre 2011, la SAM A a fait sommation de payer la somme de 1.130.201 euros en principal à v. SH. et aux sociétés B, C et D.

Le 18 octobre 2011, ces sociétés ont fait assigner en référé les sociétés U et A aux fins d'expertise judiciaire.

Par ordonnance du 15 février 2012, le Juge des référés a désigné Monsieur JP PI., architecte, en qualité d'expert.

Parallèlement, la SAM A a été autorisée, par ordonnance sur requête du 21 octobre 2011, à procéder à une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire, pour un montant de 1.200.000 euros, sur chacun des lots susmentionnés et les inscriptions d'hypothèque ont été prises le 2 novembre 2011 et signifiées le 15 novembre 2011.

Par trois actes séparés, délivrés le 14 décembre 2011, la SAM A a fait assigner les sociétés B, C et D, ainsi que v. SH. aux fins notamment de :

- condamnation solidaire au paiement de la somme principale de 1.130.201 euros et de la somme de 100.000 euros à titre de dommages-intérêts ;
- validation des inscriptions d'hypothèque provisoire ;
- sursis à statuer dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise.

Par jugement avant dire droit du 27 mars 2014, le Tribunal de Première Instance a ordonné la jonction des trois instances et a rejeté la demande de sursis à statuer formée reconventionnellement par v. SH. et ses sociétés.

L'expert judiciaire a déposé son rapport à la date du 29 mai 2013.

Par jugement du 28 mai 2015, le Tribunal a statué comme suit :

- Condamne solidairement Monsieur v. SH., les sociétés B, C et D à payer à la SAM j-b. PA. & FILS la somme de 567.224,55 euros, avec intérêts au taux légal à compter de la sommation de payer du 1er septembre 2011 ;
- Condamne la SAM A à payer à Monsieur v. SH., les sociétés B, C et D la somme de 10.305,79 euros, avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement ;
- Ordonne la compensation entre ces sommes ;
- Déboute la SAM A de sa demande additionnelle en paiement de la somme de 98.664,40 euros TTC au titre de la facture supplémentaire du 19 juillet 2012 ;
- Déboute la SAM A de sa demande additionnelle en paiement de la somme de 150.000 euros à titre de dommages-intérêts ;
- Déboute Monsieur v. SH., les sociétés B, C et D de leur demande reconventionnelle en paiement de la somme de 412.998 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice de jouissance et d'indisponibilité et de la somme de 200.000 euros en réparation de leur préjudice moral et financier ;
- Rappelle qu'en application des dispositions de l'article 762 ter du Code de procédure civile, la SAM A pourra procéder à l'inscription définitive des hypothèques judiciaires provisoires prises le 2 novembre 2011, sur présentation de la grosse du présent jugement, dans les trois mois du jour où il aura acquis force de chose jugée ;
- Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire du présent jugement ;
- Met les frais d'inscription d'hypothèque à la charge de Monsieur v. SH. et des sociétés B, C et D ;
- Fait masse des autres dépens et dit qu'ils seront partagés par moitié entre les parties, en ce compris les frais d'expertise.

Par exploit en date du 28 juillet 2015, la SAM A a interjeté appel du jugement entrepris à l'effet de le voir réformer partiellement et a repris les mêmes demandes aux termes de conclusions déposées les 15 mars et 25 mai 2016 en ce sens :

— A

- *Confirmer pour le surplus le jugement du Tribunal de Première Instance de Monaco du 28 mai 2015,*
- *Constater que Monsieur SH. a adressé le 18 mai 2012 un dire à l'expert judiciaire par le biais de son avocat-défenseur en déclarant :*
 - *« Le montant initial des travaux a été fixé à la somme de 3.376.000 euros et a été porté à celle de 3.760.997,99 euros suite aux travaux supplémentaires acceptés le 5 avril 2011 »,*
- *Dire et juger que Monsieur SH. a ainsi reconnu formellement avoir donné son accord sur le devis de travaux n° 1 bis du 5 avril 2011 et sur le devis de travaux n° 2 bis du 5 avril 2011 relatifs aux travaux réalisés par la SOCIÉTÉ A et sur leur montant,*
- *Condamner solidairement Monsieur SH., la société C., la société B et la société D à payer à la SOCIÉTÉ A la somme de 1.093.276 euros TTC, soit la somme de 1.130.201 euros TTC correspondant à son décompte général définitif du 25 juillet 2011, déduction faite de la somme de 35.000 euros HT, soit 36.925 euros TTC, avec intérêts au taux légal à compter de la sommation de payer du 1er septembre 2011,*
- *Condamner en toute occurrence solidairement Monsieur SH. et la société C. à verser à la SOCIÉTÉ A la somme de 150.000 euros à titre de dommages-intérêts complémentaires au titre du préjudice subi par la SOCIÉTÉ A du fait du refus fautif de procéder à la réception des travaux et du non-paiement de la situation de travaux n° 8 représentant 30% du montant des travaux depuis le mois de juillet 2011,*
- *Condamner en toute occurrence solidairement Monsieur SH. et la société C. à payer à la SOCIÉTÉ A la somme de 98.664,40 euros TTC au titre des travaux effectués par la SOCIÉTÉ A dans l'appartement situé aux 2ème et 3ème étages de l'immeuble « X2 » qui n'avaient pas été initialement facturés à Monsieur SH., avec intérêts au taux légal à compter des conclusions du 3 septembre 2013,*
- *Débouter Monsieur SH. et les sociétés C, B et D de leurs demandes,*

Subsidiairement, si la Cour n'entendait pas retenir la déduction globale de 35.000 euros HT, soit 36.925 euros TTC, opérée par l'expert judiciaire Monsieur Pl., désigner à nouveau Monsieur Pl., aux frais avancés de Monsieur SH. et de ses sociétés C, B et D, avec pour mission :

- *d'examiner les non-façons et menus travaux de reprise mentionnés dans le jugement du 28 mai 2015 consistant dans la réduction de l'épaisseur des plinthes, l'absence d'éclairage de certains placards par contact de porte, le caisson dépourvu de tiroirs, le panneau miroir remplacé par un panneau bois, la finition en corniche manquante, le remplacement du bec verseur RGB, le coffre-fort non posé, la plinthe non taillée empêchant le fonctionnement correct du meuble dans la pièce 307, la reprise de coupes d'onglets à 45° des angles hauts des cadres de portes, le défaut d'affleurement de certaines portes, l'ajustement des plaques de réception des gâches*

de portes, la reprise des enduits, le défaut d'ajustement du meuble sur mesure dans la pièce « Owner's office », la reprise de la fixation des interrupteurs et blocs prises dans les pièces « Cherry's bedroom » et « Stéphanie's bedroom » et le défaut d'étanchéité de la porte de douche dans la pièce « Master bathroom »,

- *de dire si les menus de travaux de reprise ont été réalisés par la SOCIÉTÉ A,*
- *et d'évaluer poste par poste les moins-values résultant des non-façons et des menus travaux de reprise susceptibles de subsister,*

Subsidiairement, en ce qui concerne l'installation de climatisation, désigner un expert judiciaire, aux frais avancés de Monsieur SH. et de ses sociétés C, B et D, aux fins d'examiner l'installation de climatisation, de préciser quel est l'entretien dont doit faire l'objet ladite installation de climatisation et sa périodicité, de préciser si l'installation de climatisation a été entretenue par Monsieur SH. et ses sociétés depuis le 29 juillet 2011 date d'achèvement des travaux, d'indiquer si l'installation de climatisation présente des désordres, d'en l'affirmative de préciser leur cause, de décrire les travaux à entreprendre et d'en chiffrer le coût,

— Valider :

- *l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire prise le 2 novembre 2011 par la SOCIÉTÉ A à l'encontre de la société C, volume 205, n° 24, dénoncée par acte du 15 novembre 2011, sur l'appartement constituant le lot n° 54 de l'état descriptif de division, situé au 3ème étage de l'immeuble « X2 » sis X5 et X6 à Monaco, acquis par acte de Maître REY, notaire, le 31 octobre 2006, transcrit au Bureau des Hypothèques de Monaco le 7 novembre 2006, volume 1220, n° 8,*
- *l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire prise le 2 novembre 2011 par la SOCIÉTÉ A à l'encontre de la société B, volume 205, n° 23, dénoncée par acte du 15 novembre 2011, sur l'appartement constituant le lot n° 53 de l'état descriptif de division, situé au 2ème étage de l'immeuble « X2 » sis X5 et X6 à Monaco, acquis par acte de Maître REY, notaire, le 10 novembre 1997, transcrit au Bureau des Hypothèques de Monaco le 18 novembre 1997, volume 976, n° 16,*
- *l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire prise le 2 novembre 2011 par la SOCIÉTÉ A à l'encontre de la société D, volume 205, n° 25, dénoncée par acte du 15 novembre 2011, sur l'appartement constituant le lot n° 55 de l'état descriptif de division, situé au 3ème étage de l'immeuble « X2 » sis X5 et X6 à Monaco, acquis par acte de Maître CROVETTO substituant Maître REY, notaires, le 15 juillet 1998, transcrit au Bureau des Hypothèques de Monaco le 30 juillet 1998, volume 992, n° 17,*

— Ordonner l'inscription des hypothèques définitives sur lesdits biens,

— Condamner in solidum Monsieur SH. et les sociétés C, B et D aux entiers dépens de première instance et d'appel, incluant les frais afférents aux hypothèques judiciaires provisoires et aux frais relatifs au rapport d'expertise judiciaire de Monsieur Pl., dont distraction au profit de Monsieur le Bâtonnier Alexis MARQUET, Avocat-Défenseur, sous sa due affirmation ».

aux motifs essentiellement que :

- elle a formé appel sur les chefs du jugement qui n'ont pas fait droit à ses demandes,
- les intimés ont décidé délibérément de ne pas s'acquitter de la dernière situation qui était la plus importante et pour ce faire, de ne pas procéder à la réception contradictoire à la date prévue par son maître d'œuvre,
- ceux-ci ont créé artificiellement un litige dans le seul but de retarder le paiement de sommes importantes,
- concernant les travaux supplémentaires des factures n° 1 bis et n° 2 bis, l'intimé les a acceptés en plus des travaux de « second œuvre » des devis n° 1 bis et n° 2 bis du 5 avril 2011 comme cela résulte du premier dire de son conseil adressé le 18 mai 2012 à l'expert judiciaire,
- le Tribunal n'a pris en compte ce dire que partiellement alors qu'il constitue un aveu judiciaire puisque l'acceptation porte aussi sur les aménagements intérieurs réalisés,
- le devis n° 1 bis se réfère au projet de l'option 5 d'extension de l'appartement,
- les intimés ont formellement admis que le montant initial des travaux avait été fixé à la somme 3.376.000 euros correspondant au montant du marché initial du 29 octobre 2010 qui avait été portée à celle de 3.760.997,99 euros,
- s'agissant de la facture du 19 juillet 2012 intitulée « Travaux réalisés sans facturation », d'un montant de 93.520,76 euros HT, il s'agit de prestations qu'elle n'avait pas l'intention de facturer mais qu'elle a réclamées lorsque le maître d'ouvrage a manqué à ses obligations contractuelles,
- le Tribunal ne pouvait pas à la fois prendre en compte les moins-values concernant les travaux de menuiserie et défalquer des sommes dues pour l'ensemble des travaux de menuiserie réalisés,
- toutes les prestations prévues dans le devis de travaux modificatifs n° 1 bis figurant dans la facture de travaux supplémentaires n° 1 bis du 25 juillet 2011 sont dues,
- le Tribunal a examiné à tort les quatre postes de la facture de travaux supplémentaires n° 2 bis du 25 juillet 2011,

- de la même façon, sont également dus, le coût de l'étude de la Sté U pour un montant de 33.000 euros HT, les travaux exécutés portant sur le remplacement des plaques de propreté des interrupteurs, des portes « *Porta Cubick* », du hammam, et les prestations résultant de la facture de travaux du 19 juillet 2012,
- le montant des non-façons et inachèvements s'élève tout au plus à la somme de 19.793,74 euros HT,
- l'expert a répondu au chef de mission en évaluant à 35.000 euros le montant à déduire au titre des non-façons, malfaçons ou modifications,
- dans un courriel du 10 août 2011 à la société PA., Monsieur SH. indique : « *je vais payer la totalité du montant restant à payer* », après avoir reçu la situation de travaux n° 8 et son décompte général définitif, comprenant les factures 1 bis et 2 bis,
- la seule facture supplémentaire qui n'est pas contestée de 18.362,69 euros n'a jamais fait l'objet d'avenant ou de devis complémentaire,
- le procès-verbal de réunion de chantier n° 36 du 16 mars 2011 confirme l'accord donné par Monsieur SH. pour l'exécution des modifications du palier du 3ème étage et l'extension de l'appartement,
- le 5 avril 2011, l'entreprise PA. a établi un devis de travaux supplémentaires remis à Monsieur SH.,
- les agencements contestés par les intimés étaient bien prévus dans le projet d'extension tel qu'établi par l'architecte Z dans sa version 5,
- dans sa facture du 25 juillet 2011, l'entreprise PA. a appliqué une moins-value d'un montant de 81.862,55 euros pour les travaux de menuiserie non réalisés,
- la facture d'études et d'honoraires est justifiée par le fait que l'extension impliquait de « *toucher* » au gros-œuvre de l'immeuble, ce qui nécessitait des études de béton armé, l'intervention d'un géomètre et du bureau de contrôle et par le fait que le dépôt de la demande de permis de construire modificatif suppose le recours à un architecte agréé en Principauté,
- le choix de plaques de couleur blanche en remplacement de plaques transparentes a généré un surcoût de 36,70 euros par interrupteur, de sorte que la plus-value se trouve justifiée,
- l'appelante conteste l'existence des désordres affectant la climatisation et le chiffrage par les intimés,
- le rapport privé établi par Monsieur RISI lui est inopposable et le juge ne peut se fonder exclusivement sur une expertise privée réalisée à la demande de l'une des parties,
- à défaut, il est nécessaire d'ordonner une expertise judiciaire du système de climatisation,
- v. SH. n'a pas souscrit de contrat de maintenance de son installation de la climatisation alors que celle-ci nécessite un entretien périodique,
- le Tribunal pour chiffrer les menus travaux de reprise s'est fondé sur l'évaluation unilatérale de l'intimé en écartant à tort l'évaluation des travaux de reprise faite par l'expert et n'a pas pris en compte les travaux qu'elle a réalisés au mois de juillet 2012,
- les intimés ne justifient pas d'un préjudice de jouissance puisque :
 - l'expert a estimé que les conditions d'habitabilité de l'appartement étaient remplies le 29 juillet 2011, au vu du procès-verbal de constat d'huissier établi à cette date, Monsieur PI. considérant que les problèmes de choix esthétiques ne rendaient pas l'appartement impropre à sa destination,
 - les réserves mineures émises par Monsieur SH. n'ont eu aucune incidence sur l'habitabilité des lieux,
- pas plus ils ne justifient d'un préjudice d'indisponibilité car pendant 10 jours en décembre 2011, Monsieur SH. n'occupait pas l'appartement et ne s'y est installé qu'en janvier 2012 pour des raisons personnelles, et pendant 10 jours en juillet 2012, c'est lui-même qui a choisi la date des interventions de reprise de la société étant absent à cette période,
- en tout état de cause, les interventions mineures réalisées dans certaines zones localisées d'un appartement duplex de 535 m² n'ont pas pu avoir pour effet de le rendre indisponible,
- le non-paiement de la situation n° 8 constitue une faute contractuelle caractérisée tout comme le refus de réception contradictoire dans les délais contractuels,
- ces manquements justifient l'allocation de dommages-intérêts compensatoires en raison de la privation d'une somme de plus d'un million d'euros contractuellement due,
- si les intimés entendaient soumettre à l'expert l'examen d'autres désordres, il leur appartenait de faire établir un nouveau constat et de solliciter l'extension de la mission de l'expert.

Par conclusions en date des 26 janvier et 3 mai 2016, v. SH. et les sociétés B, C et D, appelants incidents, sollicitent la réformation partielle du jugement en ces termes :

— « Réformer le jugement du 28 mai 2015 en ce qu'il a :

- Déduit par erreur la somme de 4.419,76 euros, soit 4.662,84 euros TTC du montant des travaux restant à régler par Monsieur v. SH., les sociétés B, C et D,
- Rejeté les demandes de Monsieur v. SH., en réparation de son préjudice de jouissance,
- Mis les frais d'inscription d'hypothèque à la charge de Monsieur v. SH. des sociétés B, C et D,

Statuant à nouveau :

- Fixer à 571.887,39 euros TTC la somme due par Monsieur v. SH., les sociétés B, C. et D, à la SAM A avec intérêt aux taux légal à compter de la sommation de payer du 1er septembre 2011,
- Dire que le préjudice de jouissance et d'indisponibilité subi par Monsieur v. SH. s'élève à la somme de 162.164 euros et par voie de conséquence condamner SAM A à régler Monsieur v. SH. la somme de 162.164 euros en réparation du préjudice subi,
- Dire que les frais d'inscription d'hypothèque demeureront à la charge de de la société SAM A,

Pour le surplus confirmer le jugement entrepris en ses autres dispositions non contraires en ce qu'il a :

- Condamné la SAM A à payer à Monsieur v. SH., les sociétés B, C et D, la somme de 10.305,76 euros avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement,
- Ordonné la compensation entre les sommes dues par la SAM A et celles dues par Monsieur v. SH., les sociétés B, C et D,
- Débouté la SAM A de sa demande additionnelle en paiement, de la somme de 98.664,40 euros TTC au titre de la facture supplémentaire du 19 juillet 2012,
- Débouté la SAM A de sa demande additionnelle en paiement de la somme de 150.000 euros à titre de dommages et intérêts,
- Condamner enfin la SAM A aux entiers frais et dépens distraits au profit de Maître Yann LAJOUX, Avocat-Défenseur sous sa due affirmation ».

aux motifs essentiellement que :

- il est reproché à l'expert PI. de s'être prononcé sur des questions juridiques et d'avoir omis de se prononcer sur certains points en litige en se contentant à plusieurs reprises de se prononcer sur la conformité fonctionnelle,
- par ailleurs, il est critiqué pour ne pas avoir suffisamment vérifié le bon fonctionnement du système de climatisation alors que celui-ci était défectueux, ainsi que cela résulte des onze interventions pratiquées par l'entreprise NOARO entre mai 2013 et septembre 2014 et de l'avis du bureau technique N mandaté par Monsieur SH., ne pas avoir répondu aux dires des parties et ne pas avoir chiffré précisément le coût de reprise de chacun des désordres, se contentant de procéder à un chiffrage global,
- l'expert malgré le caractère lapidaire de son rapport, a conclu à une insuffisance des documents de marché signés avec l'entreprise PA. qui n'a pas respecté les procédures contractuelles,
- les trois factures de travaux supplémentaires n'ont pas fait l'objet d'un devis accepté,
- les factures n° 1 bis du 25 juillet 2011, d'un montant de 236.420,63 euros HT, n° 2 bis du 25 juillet 2011, d'un montant de 127.548,89 euros HT et la facture n° 4, intitulée « travaux réalisés sans facturation », du 29 juillet 2012, d'un montant de 93.520,76 euros HT sont contestées pour un total de 457.490,28 euros HT,
- dès avant la signature du marché de travaux avec l'entreprise A, Monsieur v. SH. a souhaité l'extension des parties privatives sur le palier du 3ème étage, rendue possible par le fait que les sociétés C et D sont propriétaires des deux appartements (lots n° 54 et 55) du 3ème étage,
- le projet de travaux d'extension soumis à Monsieur v. SH. n'a été accepté qu'en ce qui concerne le second œuvre mais pas les travaux d'agencement qui ont finalement été réalisés par l'entreprise PA.,
- au contraire, l'entreprise PA. a facturé du mobilier et des études destinés à des agencements qui n'ont jamais été acceptés par Monsieur v. SH., à telle enseigne qu'ils ne ressortent d'aucun avenant, projet d'avenant, devis préalable ou accord formalisé dans un procès-verbal de chantier,
- non seulement ces travaux d'agencements n'ont pas été acceptés mais les PV de chantier n° 29, 33, 36 et 39 des 9 février, 8 mars, 16 mars et 31 mars 2011 expriment le désaccord de v. SH. quant à ces agencements,
- lors de la dernière réunion de chantier à laquelle il a assisté le 22 juin 2011, les agencements litigieux n'étaient pas encore réalisés, de sorte que l'intéressé ne les a découverts que le 5 août 2011, date à laquelle il les a refusés,
- lors des opérations d'expertise, la SAM A n'a pas allégué l'existence d'un quelconque devis de travaux supplémentaires, soutenant seulement que le consentement de v. SH. résultait tacitement du mandat qu'il avait confié à P PA de déposer la demande de permis de construire modificatif,

- ce n'est que postérieurement que l'appelante a prétendu avoir, le 5 avril 2011, soumis un devis de travaux supplémentaires à Monsieur v. SH., qui le conteste et qui relève que l'entreprise PA. n'est pas en mesure de rapporter la preuve de l'envoi de ce devis,
- les appelants tentent de donner au dire adressé à l'expert le 18 mai 2012 un sens et une portée juridique qui ne peuvent pas lui être attribués,
- s'il ne conteste pas avoir accepté les travaux de second œuvre induits par la modification de l'extension des parties privatives, cela ne signifie pas pour autant qu'il ait accepté les aménagements intérieurs réalisés sur le palier du 3ème étage sans qu'aucun avenant ou devis ne lui ait été soumis pour approbation,
- le montant des travaux fixé unilatéralement est fantaisiste et n'a pas d'ailleurs été retenu par l'expert,
- les réductions opérées par le Tribunal au titre des prestations d'études de la Sté U et des agencements, doivent être confirmées,
- de la même façon, sont également exclues, les demandes au titre des travaux exécutés portant sur le remplacement des plaques de propreté des interrupteurs, des portes « *Porta Cubick* », du hammam, et les prestations réalisées le 19 juillet 2012 sans facturation,
- le montant des non-façons et inachèvements s'élève à la somme de 37.838,98 euros HT,
- le Tribunal a justement retenu une moins-value de 198.306,10 euros TTC du fait des défauts manifestes du système de climatisation apparus moins de deux ans après son installation,
- la somme de 4.662,84 euros TTC correspondant au miroir ouvrant de la pièce 307 a déjà été décomptée dans les déductions des travaux supplémentaires,
- la demande d'indemnité de préjudice de jouissance est fondée car l'appartement a été occupé pendant 25 jours ouvrés par 14 personnes circulant dans toutes les pièces,
- la demande d'indemnité de préjudice d'indisponibilité doit être calculée sur la base de la valeur locative de l'appartement de 70.000 euros/mois à raison d'un total de 45 jours d'indisponibilité liés aux réparations,
- s'agissant du poste « *études* » de la facture n° 1 bis d'un montant de 115.500 euros, l'expert estime qu'il doit faire l'objet d'une refaction d'un montant de 87.580 euros,
- la somme de 15.000 euros mise à la charge des intimés par l'expert, au titre des honoraires supplémentaires de l'architecte d'intérieur Z n'est pas due car le contrat de maîtrise d'œuvre conclu le 21 juillet 2010 avec U ne permet pas que l'entreprise générale de travaux procède elle-même au règlement d'honoraires au profit du maître d'œuvre pour les refacturer ensuite au maître d'ouvrage,
- la facture n° 2 bis d'un montant de 127.548,89 euros, qui concerne principalement des surcoûts liés à des remplacements, est contestée au motif que l'entreprise PA. aurait omis de déduire la moins-value correspondant au matériel remplacé,
- de plus certains postes de travaux supplémentaires sont contestés au motif qu'ils devaient être inclus dans le marché à forfait,
- s'agissant des remplacements, les moins-values sont contestées pour trois postes : le hammam, les plaques de propreté des interrupteurs et les portes de douche,
- concernant le hammam, la facturation d'un surcoût de 6.556,90 euros est injustifiée,
- concernant les plaques d'interrupteur, il ressort du catalogue du fournisseur que les plaques en verre de couleur blanche finalement posées coûtent le même prix que les plaques en verre transparent initialement choisies, de sorte que le surcoût d'un montant de 16.146,90 euros est injustifié,
- dans le devis initial, l'entreprise PA. a fixé pour les plaques d'interrupteur un prix unitaire de 203,28 euros, alors qu'il ressort du catalogue précité que le coût de leur fourniture était de 44,56 euros, soit un coût de main d'œuvre exorbitant de 158,72 euros par interrupteur,
- concernant les portes de douche, dans le devis initial, les portes de douche en verre standard et celles en verre dépoli étaient au prix unique et identique de 2.134 euros, de sorte que le remplacement des portes standard par des portes en verre dépoli ne devrait pas générer un surcoût de 18.897,27 euros,
- ils ont subi un double préjudice, de jouissance et d'indisponibilité, sur la base d'une valeur locative mensuelle estimée à 70.000 euros,
- de la date d'achèvement des travaux jusqu'au 1er janvier 2012, ils estiment leur préjudice à 50% de la valeur locative de l'appartement, car avant les travaux de reprise, réalisés par l'entreprise PA. courant décembre 2011, l'état de l'appartement, à raison des malfaçons et inachèvements susmentionnés, ne permettait pas une jouissance conforme à sa destination, notamment l'organisation de réceptions,
- depuis le 1er janvier 2012, leur préjudice s'élève à 5% de la valeur locative de l'appartement qui n'était toujours pas dans un état conforme en raison des multiples reprises restant à réaliser,
- pendant la durée des travaux de reprise, qu'il s'agisse de ceux déjà effectués ou de ceux restant à réaliser, ainsi que durant les opérations d'expertise, l'appartement s'est trouvé indisponible, ce qui a généré aussi un préjudice.

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, la Cour se réfère à leurs écritures ci-dessus évoquées auxquelles il est expressément renvoyé.

SUR CE,

Attendu que la recevabilité des appels régularisés dans les formes et délais légaux n'est pas discutée ;

Attendu en premier lieu, que ne sont contestées par aucune des parties et sont donc définitives, les dispositions du jugement relatives à la compensation ordonnée entre les sommes dues par chaque partie et au rejet des demandes indemnitaires des intimées relatives :

- à trois non-façons non établies,
- aux malfaçons d'ordre esthétique,
- aux non-conformités des matériaux,
- au préjudice moral et financier ;

Attendu en second lieu, que les parties intimées reprennent un certain nombre de critiques qu'elles avaient déjà développées à l'encontre du rapport d'expertise judiciaire sans formuler de demande de contre-expertise globale ; qu'à cet égard, les premiers juges ont justement retenu que ces critiques devaient être appréciées au fur et à mesure de l'examen des différents chefs de contestation ;

Sur la facture n° 1 bis relative aux travaux supplémentaires d'extension du 3ème étage

Attendu que l'appelante critique les déductions qui ont été opérées par les premiers juges, au regard de la facture litigieuse n° 1 bis d'un montant de 236.420,63 euros HT, comme suit :

- 143.609,16 euros au titre des agencements non acceptés,
- 87.580 euros au titre du poste « études »,
- 15.000 euros au titre des honoraires complémentaires de l'architecte ;

et en ce qu'ils ont considéré qu'en raison des moins-values appliquées sur cette facture par elle au titre de prestations non réalisées, cela avait eu pour conséquence de libérer le maître d'ouvrage et de la rendre redevable envers les intimés de la somme de 9.768,53 euros ;

Attendu qu'à cet égard, pour le premier montant de 143.609,16 euros soustrait au titre des agencements non acceptés, il n'est contesté par aucune des parties que le marché de travaux conclu le 29 octobre 2010 entre v. SH., agissant en qualité de maître de l'ouvrage pour le compte des trois sociétés propriétaires de l'appartement, et la SAM A, constituait un marché à forfait ;

Qu'il appartient dès lors à l'appelante, qui prétend au règlement de travaux supplémentaires hors forfait, de rapporter la preuve de l'accord du maître de l'ouvrage ;

Qu'aux termes des dispositions de l'article 1631 du Code civil : « *Lorsqu'un architecte ou entrepreneur s'est chargé de la construction à forfait d'un bâtiment, d'après un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol, il ne peut demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte d'augmentation de la main-d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changements ou d'augmentations faits sur ce plan, si ces changements ou augmentations n'ont pas été autorisés par écrit, et le prix convenu avec le propriétaire* » ;

Qu'en pareil cas, le coût de travaux supplémentaires qui ont consisté, en l'espèce, en l'aménagement du palier du 3ème étage et en l'extension de l'appartement sur ce palier, après que v. SH. ait obtenu de la copropriété la jouissance privative de ces parties communes, ne peut être mis à la charge du maître de l'ouvrage qu'avec son accord ou en cas de bouleversement du contrat ;

Que si l'accord du maître de l'ouvrage peut être tacite, il doit en revanche être personnel et non équivoque et ainsi le fait de garder le silence ou le fait de laisser réaliser les travaux ne peuvent à eux-seuls caractériser cet accord ;

Que la facture litigieuse concerne des prestations d'étude, de démolition, d'installation de cloisons, d'agencement intérieur, d'électricité et de décoration, travaux qui n'ont été possibles qu'après que M. P PA, président délégué de la SAM A, mandaté à cette fin par v. SH., ait obtenu l'accord de la copropriété pour la jouissance privative du palier et ait signé avec elle la convention le prévoyant le 27 juillet 2011 ;

Que contrairement à ce qu'elle soutient, la SAM A ne rapporte pas la preuve de l'envoi ou de la remise d'un devis complémentaire daté du 5 avril 2011 à v. SH., lequel conteste avoir réceptionné ce document ; qu'en réalité, ainsi que le soutient l'intimé, s'il a bien accepté les travaux de second œuvre nécessaires à l'extension du 3ème étage, ce n'est pas pour autant le cas des travaux d'agencement du palier du même étage, qu'il a refusés le 5 août 2011 ;

Que cela résulte notamment des éléments suivants :

- le 1er avril 2011, v. SH. a donné mandat à M. P PA, président de la SAM A, de déposer la demande de permis de construire modificatif ;

- le 14 juillet 2011, v. SH. a donné mandat à M. P PA. de signer avec le syndic de la copropriété de l'immeuble « X2 » la convention lui octroyant un droit de jouissance privative sur les parties communes constituant le palier du 3ème étage ;

Qu'il ressort de l'examen des procès-verbaux de chantier qu'à plusieurs reprises, lors des réunions auxquelles étaient présents ou représentés l'architecte-maître d'œuvre, d'une part, et l'entreprise PA., d'autre part, il a été explicitement convenu de soumettre au maître de l'ouvrage un devis ou avenant destiné à formaliser son accord quant à l'option d'aménagement choisie :

- n° 28 du 2 février 2011 : « *hall ascenseur 3ème étage : JBP présentera au propriétaire un devis pour l'ensemble des travaux, hall public et extension des intérieurs* »,
- n° 29 du 9 février 2011 : « *modifications palier ascenseur 3ème étage/family entrante : JBP transmettra le choix du propriétaire suite aux accords qui seront obtenus de la part du syndic* »,
- n° 30 et 31 des 16 et 23 février 2011 : « *palier ascenseur : version 5 sélectionnée, family entrante sans mur onyx lumineux* »,
- n° 32 du 2 mars 2011 : « *propriétaire - palier 3ème étage : donner instructions à Monsieur PA.* »,
- n° 34 du 9 mars 2011 : « *modification hall ascenseur 3ème étage - Monsieur PA. présentera le projet de modification du palier du 3ème étage au propriétaire cette semaine* »,
- n° 35 du 16 mars 2011 : « *modification hall ascenseur 3ème étage - Monsieur PA. a présenté le projet de modification du palier du 3ème étage au propriétaire ce jour à 11h* » ;

Que s'il est énoncé au n° 36 du 16 mars 2011 : « *modifications palier ascenseur 3ème étage : Monsieur SH. a confirmé son accord à Monsieur PA. pour l'exécution des modifications du palier niv. + 3 et l'extension de l'appartement* », il résulte néanmoins du procès-verbal de chantier n° 39 du 31 mars 2011 que : « *modification palier ascenseur (3ème étage) : Monsieur SH. demande à F. Z de contacter Messieurs PA. et PACIOSELLI pour remettre en cause la modification* » ;

Qu'il en ressort que, contrairement à ce qui était prévu, que la SAM A n'a pas soumis à v. SH. un projet de modification intérieure ;

Attendu que l'appelante invoque aussi la reconnaissance formelle de l'acceptation de ces travaux par v. SH. au moyen de son premier dire adressé à l'expert par l'intermédiaire de son avocat défenseur du 18 mai 2012 libellé en ses termes : « *Le montant initial des travaux a été fixé à la somme de 3.376.000 euros et a été porté à celle de 3.760.997,99 euros suite aux travaux supplémentaires acceptés le 5 avril 2012* » ;

Que selon cette dernière, le fait de reconnaître postérieurement à l'exécution des travaux litigieux, que leur montant a été porté à la somme de 3.376.997,99 euros induit nécessairement une acceptation tacite dès lors que la différence entre ces deux sommes, recouvre le montant des devis n° 1 bis et 2 bis du 5 avril 2011, déduction faite d'une facture de 18.362,67 euros correspondant à des travaux non mentionnés dans les deux devis ;

Que néanmoins, il apparaît que par ce dire, l'intimé, par le truchement de son conseil, a admis avoir accepté uniquement les travaux s'inscrivant dans le cadre du permis de construire modificatif et correspondant aux travaux de second œuvre nécessaires à l'extension du 3ème étage et non à ceux relevant des agencements de l'option 5 ;

Qu'en effet, le maître d'ouvrage a manifesté le 31 mars 2011 un refus explicite de la modification envisagée et aucun événement postérieur ne permet d'établir qu'il aurait modifié sa position ;

Que de plus, l'acte de mandat du 1er avril 2011 évoque le permis de construire modificatif, sans précision de l'option ou de la version d'aménagement choisie ;

Attendu que le Tribunal a donc justement considéré que la SAM A ne rapportait pas la preuve de l'acceptation sans équivoque par v. SH. des agencements réalisés dans le cadre des travaux supplémentaires d'extension du 3ème étage ;

Attendu que pour le second montant soustrait de 87.580 euros relatif au poste « *étude* » de la facture litigieuse, d'un montant de 115.500 euros HT, l'expert s'est prononcé de manière claire et précise sur ce point, estimant qu'il devait faire l'objet d'une réfaction ;

Qu'en effet, ce dernier a relevé que les « *prestations intellectuelles doivent être comprises dans la mission de base d'une société de l'importance de l'entreprise PA.* »,

Qu'il s'ensuit que cette prestation ne pouvait donner lieu au paiement d'honoraires complémentaires ;

Attendu enfin que pour le dernier montant soustrait de 15.000 euros, le Tribunal a relevé à juste titre que le paiement des honoraires de l'architecte était régi par le contrat de mission de marché privé d'architecte conclu le 21 juillet 2010 entre v. SH. et la société U, lequel prévoit la signature d'avenant en cas de complément d'honoraires (art.87 p.5) et qu'ils ne pouvaient lieu à refacturation au maître d'ouvrage, directement réglés par la SAM A à l'architecte Z ;

Que pour ces motifs, le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a déduit la somme de 246.189,16 euros HT et en ce qu'il a retenu un solde débiteur au bénéfice des intimées pour un montant de 9.768,53 euros, soit 10.305,79 euros TTC ;

Sur la facture n° 2 bis du 25 juillet 2011

Attendu qu'en cause d'appel, le maître d'ouvrage ne prétend plus ne pas être redevable du paiement de la facture n° 2 bis d'un montant total de 127.548,89 euros HT, et sollicite la confirmation du jugement opérant une déduction d'un montant de 41.601,07 euros HT, seuls trois postes étant contestés par l'appelante ;

- Les plaques de propreté des interrupteurs :

Attendu que le document contractuel intitulé « *Interior Design Definition* » spécifiait le choix de plaques d'interrupteurs « BT » pour tout l'appartement ;

Que postérieurement, le maître de l'ouvrage a fait choix de plaques en verre blanc, ainsi que cela ressort des mentions du procès-verbal de chantier n° 35 du 16 mars 2011 qui énonce : « *Appareillage électrique : plaques BT*

ogue fournisseur « BT », tarif juillet 2011, démontre que le prix des plaques en verre cristal et celui des plaques en verre blanc, est strictement identique : 4.456 euros HT par colis de 100 unités ;

Que l'appelante prétend d'abord que les prix du catalogue antérieur au 5 avril 2011 étaient plus élevés alors que les intimés démontrent que le tarif du catalogue du fabricant de janvier 2011 prévoit un prix à l'unité qui était inférieur, soit 4.347 HT par colis de 100 unités ;

Qu'elle soutient ensuite que le surcoût proviendrait de ce que le fabricant a appliqué une pénalité de 20% au motif que quatre boîtes du matériel d'appareillage avait été déjà livrées au 16 mars 2011 alors pourtant qu'il résulte des mentions du procès-verbal de chantier n° 34 du 9 mars 2011 que le choix de la couleur de l'appareillage électrique ne devait pas être fait avant le 16 mars 2011 ;

Que dans ces conditions, à supposer que la commande ait été passée avant cette date, ce qui n'est pas établi avec certitude par la lettre non datée produite par l'appelante émanant de la SAM SEE, cette pénalité n'est nullement imputable au maître d'ouvrage ;

Que dans ces conditions, le surcoût, d'un montant total de 16.146,90 euros HT, facturé par la SAM A a justement été déduit de la facture litigieuse ;

- Les portes de douche :

Attendu que comme l'a relevé l'expert judiciaire en page 18 de son rapport, « *par suite d'une erreur, les portes prévues en verre dépoli ont été livrées transparentes* » ;

Que l'examen du devis du lot n° 3 - climatisation - plomberie, annexé au marché de travaux, révèle que les portes de douche de marque F« *Porta Cubik* » standard ont été fournies à un prix identique que les mêmes portes de douche en verre sablé (ou dépoli) soit : 2.134 euros HT l'unité ;

Que l'ensemble des portes de douche et de toilettes et la cloison de verre entre douche et WC de la pièce 305 ont été livrées par erreur en verre clair et n'ont pas été posées ;

Que dans ces conditions, le surcoût, d'un montant de 18.897,27 euros HT, facturé par la SAM A a justement été déduit de la facture litigieuse ;

- Le hammam :

Attendu que l'appelante ne justifie pas du motif du surcoût d'un montant de 6.556,90 euros HT, facturé au titre du remplacement du hamman EFFEGIBI modèle « *Omaha Steam* » par le modèle EFFEGIBI « *Touche et Steam* », alors que la fourniture et la pose du hammam étaient fixées à la somme de 24.684 euros HT dans le marché de travaux ;

Qu'elle soutient qu'il faudrait ajouter le prix des prestations annexes de 10.500 euros (pose de panneaux isolants, scellement du cadre, branchement électrique, essai et mise en service) alors que le coût de ces prestations était nécessairement inclus dans le prix initial ;

Que dans ces conditions, le surcoût, d'un montant de 6.556,90 euros HT, facturé par la SAM A a justement été déduit de la facture litigieuse ;

Qu'au total, la somme de 41.601,07 euros HT a donc justement été retranchée de la facture n° 2 bis du 25 juillet 2011 ;

Que le jugement sera également confirmé de ce chef ;

Sur la facture du 19 juillet 2012

Attendu que cette facture comporte un poste d'un montant de 7.519,40 euros HT correspondant à des « *frais de voirie liés à l'occupation du Domaine public dans le cadre des installations de chantier de l'opération, payés à la Recette municipale de la Mairie de Monaco* » ;

Que le marché initial, stipulé à forfait, comprenait déjà un poste « *installation de chantier* », pour la somme de 165.732 euros HT ;

Que par suite, le Tribunal a retenu à bon droit qu'aucune facturation supplémentaire ne pouvait être réclamée à ce titre tout comme d'ailleurs le surplus de la facture litigieuse qui porte sur de multiples travaux de reprise qui n'ont fait l'objet d'accord du maître d'ouvrage, lequel a toujours, y compris devant l'expert, manifesté son refus de voir exécuter les travaux de reprise par l'entreprise PA. ;

Que le jugement sera également confirmé en ce qu'il a débouté l'appelante de sa demande en paiement de la somme de 98.664,40 euros TTC correspondant à des travaux non facturés initialement ;

Sur les désordres

Attendu que pour fonder la retenue des sommes dont le paiement leur est réclamé, v. SH. et ses sociétés ont invoqué également des non-façons, inachèvements et défauts de conformité ;

Attendu qu'en cause d'appel, la SAM A ne discute que cinq postes au titre des non-façons :

- l'absence d'éclairage des placards par contact de porte dont le Tribunal a fixé la réparation à la somme de 22.162,86 euros,
- la suppression du système d'éclairage RGB du bec verseur dont le Tribunal a fixé la réparation à la somme de 2.435,20 euros,
- la pose d'un coffre dépourvu de tiroirs dans la pièce 204 dont le Tribunal a fixé la réparation à la somme de 1.568 euros,
- le panneau miroir sans encadrement bois dont le Tribunal a fixé la réparation à la somme de 1.853,44 euros,
- la non-pose du miroir ouvrant dans la pièce n° 307 dont le Tribunal a fixé la réparation à la somme de 4.419,76 euros ;

Que de leur côté, les intimés font valoir que la non-pose du miroir ouvrant dans la pièce n° 307 a été décomptée deux fois et sollicitent la rectification de cette double imputation en modifiant le montant cumulé des sommes dues au titre des non-façons à la somme de 37.838,98 euros ;

Que les deux postes de déduction au titre du coffre-fort non posé et pour la réduction d'épaisseur pour un montant cumulé de 8.964,05 euros ne sont pas contestés ;

Attendu qu'aux termes de son rapport, de son pré-rapport et des annotations portées sur le rapport privé de Monsieur E. B, ont bien été constatées expressément par l'expert judiciaire les non-façons concernant l'absence d'éclairage des placards par contact de porte, le remplacement du bec verseur RGB et la non-pose du miroir ouvrant dans la pièce n° 307 ;

Que l'expert judiciaire en se bornant à proposer un chiffrage global de 35.000 euros en moins-value n'a pas détaillé le coût de chaque poste et ne s'est pas expliqué sur le montant global retenu ;

Que sur le premier point, la SAM A fait valoir que la société U n'a pas établi de décompte des accessoires manquants et que de ce fait, ceux-ci ne peuvent être considérés comme des moins-values alors d'une part, que le pré-rapport de l'expert détaille l'ensemble des pièces où cet éclairage prévu contractuellement a fait défaut et d'autre part, qu'il résulte du lot n° 2 électricité que cet équipement était bien prévu dans les pièces pourvues d'un placard ;

Que sur le second point, contrairement à ce que soutient l'appelante, le Tribunal a justement chiffré la moins-value au coût intégral de remplacement du bec verseur RGB et non à la différence entre le matériel installé et celui qui était commandé ;

Qu'il en va de même pour les troisième et quatrième points, dès lors que la moins-value a justement été chiffrée à la valeur du remplacement du panneau miroir et du coffre dépourvu de tiroirs ;

Qu'il convient par conséquent, de confirmer le principe et le montant des moins-values retenues, hormis pour la première dont le montant sera limité à la somme de 9.074,94 euros TTC qui correspond au montant du devis du 29 octobre 2010 du lot n° 2 électricité ;

Que par suite, il y a lieu de réformer le total des sommes dues au titre des non-façons en le fixant à la somme de 27.823,57 euros TTC dès lors que de plus, il est justifié que la moins-value résultant de la non-pose du miroir ouvrant dans la pièce n° 307 a déjà été décomptée au titre de la facture T1 bis ;

Que le jugement sera donc réformé en ce sens ;

- Le système de climatisation :

Attendu que l'expert judiciaire ne s'est pas prononcé sur le fonctionnement du système de climatisation litigieux réalisé dans l'appartement ;

Qu'il n'est toutefois pas établi qu'il ait été saisi de cette question, les seules mentions de son rapport (p. 18) concernant la remise des documents d'entretien et d'essai par l'entreprise chargée de ce lot ;

Que dans son rapport privé, Monsieur E. B ne s'est pas prononcé sur ce point, se limitant à indiquer dans sa mise à jour du 14 mai 2012 : « réserves à formuler sur le bon fonctionnement dans l'avenir et au moins sur 2 saisons » ;

Que la société appelante considère qu'il appartenait aux intimés de solliciter une extension de la mission de l'expert et conteste l'existence des désordres au motif que les interventions de l'entreprise W relèvent de prestations d'entretien et que les problèmes de fonctionnement seraient imputables exclusivement au maître de l'ouvrage ;

Qu'il appartient au maître d'ouvrage de rapporter la preuve de la réalité des désordres qu'il invoque ;

Que les neuf interventions pratiquées sur place par l'entreprise W entre le 8 mai 2013 et le 18 septembre 2014, facturées à v. SH. pour un montant total de 6.874,67 euros, et le rapport privé du Bureau technique N établi le 23 janvier 2015 à la demande de v. SH. ne permettent pas d'établir que les fuites du système constatées à plusieurs reprises ne soient pas en lien avec les conditions d'utilisation de l'installation ;

Attendu que, sans qu'il soit nécessaire à ce stade d'ordonner une mesure d'expertise du système de climatisation, l'origine et les causes de ces dysfonctionnements n'apparaissent pas suffisamment établies ;

Que par ailleurs, il n'est pas justifié par les intimés de ce que cette installation ait été couverte par un contrat d'entretien et qu'elle ait fait l'objet d'une maintenance régulière au-delà des interventions sporadiques pour réaliser des réparations ;

Qu'il n'apparaît pas établi que les défauts du système soient imputables au constructeur ;

Qu'en considération de ces éléments, il y a lieu de débouter les intimés de cette demande de moins-value et de retenir la créance de l'appelante pour la somme de 198.306,10 euros TTC ;

Que le jugement sera réformé en ce sens ;

- Les menus travaux de reprise :

Attendu que plusieurs malfaçons minimales ont été constatées par l'expert judiciaire, qui les a incluses dans son chiffrage global des moins-values d'un montant de 35.000 euros sans en détailler le coût poste par poste ;

Que la SAM A soutient que la quasi-totalité des travaux de reprise ont été effectués au mois de juillet 2012 sans pour autant justifier de leur exécution conforme alors que cela ne ressort nullement du rapport d'expertise judiciaire ;

Que par conséquent, il convient de confirmer le jugement en ce qu'il retenu le montant des moins-values pour la somme de 15.900 euros HT, tel que chiffré par le maître d'ouvrage, soit pour :

- la plinthe non entaillée, empêchant le positionnement correct du meuble dans la pièce n° 307 : 500 euros,
- la reprise de coupes d'onglet à 45% des angles hauts des cadres de portes : 4.000 euros,
- le défaut d'affleurement de certaines portes : 2.400 euros,
- l'ajustement des plaques de réception des gâches de portes : 1.600 euros,
- la reprise des enduits : 1.000 euros,
- le défaut d'ajustement du meuble sur mesure dans la pièce « *owner's office* » : 1.600 euros,
- la reprise de la fixation des interrupteurs et blocs prises dans les pièces « *Cherry's bedroom* » et « *Stéphanie's bedroom* » : 2.400 euros,
- le défaut d'étanchéité de la porte de douche dans la pièce « *master bathroom* » : 2.400 euros ;

Attendu par ailleurs, que la moins-value applicable à la malfaçon résultant des finitions défectueuses de maçonnerie de la baignoire et de la douche dans la pièce n° 317 « *master's bathroom* », ont été chiffrées à la somme de 10.000 euros TTC, disposition qui doit être aussi confirmée ;

Attendu au vu de l'ensemble de ce qui précède, qu'il y a lieu par conséquent d'une part, de modifier le montant de la déduction opérée au titre des non-façons et inachèvements en le réduisant à la somme de 27.823,57 euros et d'autre part, de réintégrer le coût du système de climatisation, ce qui en l'état de la somme initialement réclamée par la SAM A de 1.130.201 euros TTC au titre de la situation de travaux n° 8 et du décompte général définitif du 25 juillet 2011, et compte tenu des autres déductions dont les montants n'étaient pas contestés ou qui ont tous été confirmés précédemment au titre de la facture n° 1 bis :

- 249.423,76 euros TTC, de la facture n° 2 bis : 43.889,12 euros TTC, au titre des menus travaux de reprise : 16.774,50 euros TTC et au titre des mauvaises finitions de maçonnerie de la baignoire et de la douche : 10.000 euros, ramène le montant qui reste dû par v. SH. et ses sociétés à la somme de 782.290,11 euros TTC auxquels ceux-ci sont solidairement tenus ;

Sur le préjudice de jouissance et d'indisponibilité

Attendu qu'il appartient aux intimés qui sollicitent l'indemnisation d'un préjudice de jouissance et d'indisponibilité d'en rapporter la preuve ;

Qu'en l'espèce, v. SH. soutient que, depuis la date d'achèvement des travaux, jusqu'à ce jour, il a été partiellement privé de la jouissance de son appartement, à raison, d'une part, des travaux de reprise ayant dû y être effectués ou restant à réaliser et, d'autre part, des opérations d'expertise qui s'y sont déroulées ;

Qu'il est constant en l'espèce, que la réception des travaux était fixée par l'architecte maître d'œuvre au 29 juillet 2011 et qu'à cette date, le maître de l'ouvrage ne s'est pas présenté, ce qui a fait l'objet d'un constat d'huissier sur l'état de l'appartement à la date fixée pour la réception des travaux ;

Qu'il ressort des constatations de l'huissier et des nombreuses photographies y annexées, datées des 28 ou 29 juillet 2011, qu'à cette date les travaux étaient achevés et que l'appartement était décoré, meublé et parfaitement habitable ;

Que c'est également ce qu'a relevé l'expert judiciaire lorsqu'il est indiqué: « *L'entreprise PA. a effectué, en l'absence de Monsieur SH. et en présence d'un huissier, Maître ESCAUT-MARQUET, le 29 juillet 2011, un état des lieux qui permet de conclure que les conditions d'habitabilité de l'appartement sont remplies* » ;

Que l'appartement litigieux était donc habitable à la date du 29 juillet 2011 sans que v. SH. ne rapporte la preuve de l'impossibilité de jouissance alléguée, notamment pour l'organisation de réceptions ;

Attendu que sur ce point, l'expert indique : « *L'extrait du constat d'huissier (Maître NOTARI, 2 septembre 2011) précise la date d'occupation et rien ne rend l'appartement impropre à sa destination, en dehors de problèmes esthétiques et de choix, qui se traitent dans le cadre d'une réception contradictoire dont c'est le but* » ;

Attendu que si le préjudice résultant d'une indisponibilité des lieux n'apparaît pas établi, il y a lieu de relever, d'une part, que les travaux de reprise qui ont été effectués par l'entreprise PA. ont provoqué l'intervention de diverses entreprises mobilisant plusieurs ouvriers pendant deux périodes de dix jours et d'autre part, que neufs accédits se sont tenus sur les lieux à raison d'une demi-journée chacun au titre des opérations d'expertise ;

Que ces interventions diverses ont eu pour effet de priver les occupants de la pleine et entière jouissance des lieux, au cours des périodes considérées, ce qui justifie l'allocation à leur bénéfice d'une somme de 5.000 euros à titre de dommages-intérêts ;

Que le jugement sera réformé dans cette limite ;

Attendu qu'il y a lieu, enfin, par application des dispositions des articles 1138 et 1141 du Code civil de constater que la compensation opère de plein droit entre les sommes dues respectivement par les parties aux termes du présent arrêt ;

Sur le préjudice de la SAM A

Attendu qu'en l'espèce, l'appelante ne démontre pas plus que devant les premiers juges, avoir subi un préjudice distinct de celui qui est compensé par les intérêts moratoires ;

Qu'elle a donc justement été déboutée de sa demande indemnitaire au titre du non-règlement fautif de la situation n° 8 de travaux du 25 juillet 2011 par les intimés ;

Sur les frais d'expertise et l'hypothèque et les frais afférents

Attendu que puisque chacune des parties a succombé partiellement en ses prétentions en première instance, le Tribunal a à juste titre fait masse des dépens en ordonnant leur partage par moitié, en ce compris les frais d'expertise ;

Attendu que dès lors que les intimés sont bien débiteurs d'une somme de 782.290,11 euros à l'endroit de la SAM A, les frais d'hypothèque ont été à bon droit mis à leur charge ;

Que le jugement sera confirmé sur l'ensemble de ces points ;

Attendu qu'en application des dispositions de l'article 762 ter du Code de procédure civile, il convient de rappeler que la Cour n'a pas à ordonner l'inscription définitive de l'hypothèque judiciaire provisoire ; qu'il suffit de constater la régularité de l'inscription et de dire qu'elle produira tous ses effets en renvoyant l'appelante à l'accomplissement des formalités légales ;

Attendu que chacune des parties succombant partiellement en ses prétentions en appel, il y a lieu d'ordonner leur partage par moitié ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

statuant publiquement et contradictoirement,

Reçoit les appels,

Constata que sont définitives les dispositions du jugement relatives à la compensation ordonnée entre les sommes dues par chaque partie et au rejet des demandes indemnitaires formées par les intimés portant sur :

- les trois non-façons non établies,
- les malfaçons d'ordre esthétique,
- les non-conformités des matériaux,
- le préjudice moral et financier,

Réforme le jugement du Tribunal de Première Instance du 28 mai 2015 en ce qu'il a condamné solidairement Monsieur v. SH., les sociétés B, C et D à payer à la SAM SOCIÉTÉ A la somme de 567.224,55 euros, avec intérêts au taux légal à compter de la sommation de payer du 1er septembre 2011 et en ce qu'il a débouté Monsieur v. SH., les sociétés B, C et D de leur demande reconventionnelle en paiement de la somme de 412.998 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice de jouissance et d'indisponibilité,

Le confirme en ses autres dispositions déferées,

Statuant à nouveau des chefs réformés,

Condamne solidairement Monsieur v. SH., les sociétés B, C et D à payer à la SAM SOCIÉTÉ A la somme de 782.290,11 euros, avec intérêts au taux légal à compter de la sommation de payer du 1er septembre 2011,

Condamne la SAM SOCIÉTÉ A à payer à Monsieur v. SH., les sociétés B, C et D la somme de 5.000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice de jouissance,

Constate que la compensation opère de plein droit entre les sommes dues respectivement par les parties aux termes du présent arrêt,

Déclare régulière l'inscription provisoire d'hypothèque prise le 2 novembre 2011 sur les lots immobiliers précités et dit que le présent arrêt produira, dans les limites des montants qu'il fixe, les effets prévus à l'article 762 ter du Code de procédure civile ;

Rejette toutes les autres demandes,

Fait masse des dépens d'appel et qu'ils seront partagés par moitié entre la SAM SOCIÉTÉ A et Monsieur v. SH., les sociétés B, C et D, distraits au profit de Maître Alexis MARQUET et de Maître Yann LAJOUX, avocats-défenseurs, sous leur due affirmation, chacun en ce qui le concerne,

Vu les articles 58 et 62 de la loi n° 1.398 du 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires,

Ainsi jugé et prononcé en audience publique de la Cour d'appel, au Palais de Justice, à Monaco, le 27 SEPTEMBRE 2016, par Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Vice-Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Monsieur Éric SENNA, Conseiller, Madame Virginie ZAND, Conseiller, en présence de Monsieur Olivier ZAMPHIROFF, Premier substitut du Procureur Général, assistés de Madame Virginie SANGIORGIO, Greffier en chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles,

Arrêt signé seulement par Monsieur Éric SENNA, Conseiller, en l'état de l'empêchement de signer de Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Vice-Président, Chevalier de l'Ordre de Saint Charles (article 60 de la loi n° 1.398 du 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires).