

Tribunal de première instance, 7 décembre 2017, Le Syndicat de l'immeuble A c/ La Société Civile Immobilière B et autres

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	7 décembre 2017
<i>IDBD</i>	16555
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Copropriété ; Droit des obligations - Responsabilité civile contractuelle

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2017/12-07-16555>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Travaux – Vice de construction – Prescription (non) - Copropriétaire – Droit d'agir (oui) - Désordres – Responsabilité – Partage de responsabilités (oui) – Evaluation du préjudice

Résumé

Selon l'article 1630 du Code civil : « Si l'édifice construit à prix fait, péricule en tout ou partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes et entrepreneurs en sont responsables pendant 10 ans ». En l'espèce, les désordres consistent en un défaut d'adhérence et une fissuration des carreaux de revêtement ou une perte d'adhérence, étendus à l'intégralité des surfaces revêtues, de manière irrégulière. L'expert caractérise deux imperfections principales : des manquements dans la technique de pose des carreaux imputables au poseur (SAM D), et des désordres affectant la réalisation du gros œuvre constituant le support des revêtements imputables à l'entreprise générale (SA E).

En l'espèce, la pose d'une colle destinée à permettre de manière permanente l'adhérence verticale aux parois de façade des plaques de revêtement ne répondait pas à un but décoratif. Elle constitue un acte de construction d'ouvrage et le litige relève de la garantie décennale et non de la garantie de parfait achèvement. Le point de départ du délai de prescription est constitué par le procès-verbal de réception. La SA E soutient que la réception résulte de l'occupation de l'immeuble au 31 décembre 1986, au motif que le maître d'œuvre voulait obtenir l'autorisation d'habiter à cette date. Cependant, en l'absence de procès-verbal de réception, ce n'est cumulativement que lorsque l'immeuble fait l'objet d'une prise de possession, et que le chantier est terminé ou abandonné que la question d'une fixation par la juridiction de la date de réception à la date de prise de possession du chantier par le maître de l'ouvrage se pose. Au cas présent, le tribunal n'a pas à rechercher une quelconque date de prise de possession des lieux et d'éviction corrélatrice des entreprises du chantier, puisque la chronologie des travaux reprise par l'expert établit incontestablement que le chantier de façade s'est poursuivi sans interférence du maître de l'ouvrage ou d'occupants de l'immeuble. Il n'est produit par les parties qu'un seul procès-verbal de réception daté du 29 novembre 1988. Or c'est le procès-verbal de réception qui fait courir le délai et non la conviction qu'ont pu exprimer une ou plusieurs des parties sur l'issue du délai, de sorte qu'il est indifférent à cet égard que le Syndicat des copropriétaires comme la SCI B aient pu croire lors de l'assignation initiale que le délai de prescription expirait le 31 décembre 1996. Les actions introduites par ces deux parties les 30 et 31 décembre 1996 avant l'issue du délai de prescription de 10 ans sont recevables.

La SA F soutient encore que la SCI serait irrecevable car s'agissant de parties communes, elle ne peut revendiquer un droit d'action en se prévalant de sa qualité de copropriétaire dont elle tire une demande d'indemnisation. La SCI explique qu'à la création du Syndicat des copropriétaires, elle est demeurée propriétaire de multiples lots en étage dans l'immeuble loués à usage professionnel, de parkings, et de locaux dits à archives, qu'elle subit un préjudice propre distinct de celui de la copropriété, notamment une perte de revenus locatifs à raison de la perte de standing de l'immeuble principalement loué à des banques privées recherchant des bureaux de haute qualité esthétique. Un copropriétaire, qui subit un préjudice distinct de celui de la copropriété, est fondé à agir à l'encontre des responsables, pour protéger ses droits propres à l'égard de son lot, au titre de l'action dite *ut singuli*. Au cas présent, la SCI qui réunit à la fois la qualité de maître de l'ouvrage et celle de copropriétaire, est recevable à agir au titre des droits distincts qu'elle tire de chacune de ces deux qualités, et elle dispose à ces deux titres d'un droit d'action directe contre l'assureur de l'architecte et des entreprises.

En l'état des éléments de l'espèce, de l'insistance continue de l'architecte durant le chantier pour le parfait respect des prescriptions techniques de pose, de la connaissance qu'avaient les entreprises de ces exigences, il convient de retenir un partage de responsabilité s'opérant comme suit : 10% pour l'architecte maître d'œuvre, 20%, pour la SA E chargée du gros-œuvre, à 70%, pour la SAM J, chargée de la pose.

Il a été donné mission à l'expert de définir « la consistance et le coût des travaux de réparation à mettre en œuvre pour supprimer définitivement les imperfections constatées et leurs conséquences dommageables ». Celui-ci préconise la reprise à l'identique de la totalité des parties de façade située en surplomb de plus d'un niveau et de celles qui ne sont pas protégées des ruissellements. Il convient de retenir l'évaluation de l'expert, telle qu'elle résulte des tableaux détaillés annexés à son rapport d'expertise et qui s'élève à 360.890 € TTC pour les réparations des désordres du gros œuvre imputable à la SA E et 1.349.384 € TTC pour la réparation des désordres de revêtement imputables à la SAM D, en ce compris les coûts complémentaires pour frais et honoraires de maîtrise d'œuvre de bureau de contrôle d'assurances et de syndic. Il y a donc lieu d'allouer ce montant au Syndicat des copropriétaires au titre de son indemnisation, sans caractère provisionnel qui n'a pas lieu d'être à ce stade de la procédure.

S'agissant du montant de l'indemnisation il est développé, tant par les entreprises et assureurs susceptibles d'assumer *in fine* la prise en charge financière de l'indemnisation, que l'expert sur ce point se trompe en ce qu'il retient, et chiffre, des travaux de réfection complets. Les différents appelés en garantie remarquent en effet que des purges ont été effectuées et que depuis, il ne s'est produit dans le délai de la garantie aucune autre chute de carreaux de façade, ce qui selon eux exclut la nécessité de travaux de reprise générale, en l'absence de réalisation du risque. Cependant, alors que les manquements cumulés des différents intervenants mettent en évidence, un danger pour la sécurité des personnes tenant au risque de chute lors des ruptures d'adhérence du fait de la verticalité de l'ouvrage, l'analyse des désordres de construction et des travaux pour y remédier n'est pas subordonnée à la réalisation du risque, mais à la démonstration cumulative de la non-conformité des travaux aux règles de l'art et de désordres survenus pendant le délai de la garantie. Il n'y a donc pas lieu d'ajuster le niveau de l'indemnisation à l'absence d'invocation, hormis les deux épisodes signalés de chute de plaques de façade, pendant la période de garantie, d'autres effondrements.

L'effondrement de carreaux de revêtement de façade qui affecte les parties communes de l'immeuble s'analyse donc en un préjudice subi par le Syndicat des copropriétaires qui seul est fondé en demander l'indemnisation. L'indemnisation revient ensuite aux copropriétaires, au prorata des leurs tantièmes. La SCI B, qui procède par affirmations en arguant d'un préjudice locatif dont la réalité et l'imputabilité aux désordres ne sont nullement établies, échoue à démontrer la matérialité d'un préjudice subi à titre personnel qui serait distinct de celui du Syndicat des copropriétaires. Elle est déboutée de ses demandes de ce chef.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

N° 1997/000372

JUGEMENT DU 7 DECEMBRE 2017

En la cause de :

Le Syndicat de la copropriété de l'immeuble A, dont le siège est situé X2 à Monaco, agissant poursuites et diligences de son syndic en exercice, M. p. DO., demeurant X1 à Monte-Carlo ;

DEMANDEUR au principal,

DÉFENDEUR sur appel en garantie (1997/497), ayant élu domicile en l'étude de Maître Patricia REY, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et substituée par Maître Clyde BILLAUD, avocat stagiaire près la même Cour ;

d'une part ;

Contre :

1- La Société Civile Immobilière B, dont le siège se trouve X2 à Monaco, prise en la personne de son représentant légal, M. L SM., demeurant en cette qualité audit siège et étant encore, X8 à Monte-Carlo (SAM C) et celui-ci étant actuellement domicilié X2 ;

DÉFENDERESSE au principal,

DEMANDERESSE sur appels en garantie (1997/496 - 1997/497), ayant élu domicile en l'étude de Maître Jean p. LICARI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

2- M. m. CH., ingénieur architecte, demeurant X3, à Monaco;

DÉFENDEUR sur appels en garantie (1997/496 - 1997/497), ayant élu domicile en l'étude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par Maître Françoise ASSUS-JUTTNER, avocat au barreau de Nice ;

3- La S. A. de droit français E, dont le siège social se trouve à Nice, X4, prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège ;

DÉFENDERESSE sur appels en garantie (1997/496 - 1997/497),

DEMANDERESSE sur appels en garantie (1998/854 - 1998/855), ayant élu domicile en l'étude de Maître Patrice LORENZI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur,

4- La S. A. M. D, dont le siège se trouve à MONACO, X5, prise en la personne de son représentant légal, domicilié ès-qualités audit siège,

DÉFENDERESSE sur appels en garantie (1997/496 - 1997/497), ayant élu domicile en l'étude de Maître Arnaud ZABALDANO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par Maître Paul SEMIDEI, avocat au barreau de Marseille ;

5- La SA F venant aux droits de la société d'assurance K SA, dont le siège social se trouve X10 à Paris (75002), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, demeurant en cette qualité audit siège, prise en sa qualité d'assureur tant de la SCI B, au titre notamment de sa responsabilité civile décennale que de M. CH. et de la société E,

DÉFENDERESSE sur appels en garantie (1997/496 - 1997/497),

DEMANDERESSE sur appels en garantie (1998/847 - 1998/848), ayant élu domicile en l'étude de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par Maître Jean-Jacques DEGRYSE, avocat au barreau de Toulon,

6- La SA G, en sa qualité d'assureur de l'entreprise J, au titre de la police n° 306870405333F, dont le siège social se trouve X6, 92727 Nanterre, prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

DEFENDERESSE sur appel en garantie (1998/847), ayant élu domicile en l'étude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur en cette même Cour et plaidant par Maître Françoise ASSUS-JUTTNER, avocat au barreau de Nice,

7- La SA I, dont le siège social se trouve X7 à Courbevoie (92400), prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

DEFENDEUR sur appel en garantie (1998/847), ayant élu domicile en l'étude de Maître Hervé CAMPANA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par Maître Laure VALLET, avocat au barreau de Paris ;

8- La société E venant aux droits de la société I, dont le siège social se trouve X7 à Courbevoie (92400) ;

INTERVENANTE VOLONTAIRE sur appel en garantie (1998/847), ayant élu domicile en l'étude de Maître Hervé CAMPANA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par Maître Laure VALLET, avocat au barreau de Paris ;
d'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu les exploits d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date des 30 décembre 1996, enregistré (n° 1997/000372), 31 décembre 1996, enregistré (n° 1997/000496), 30 décembre 1996, enregistré (n° 1997/000497), 7 avril 1998, enregistré (n° 1998/000847), 7 avril 1998, enregistré (n° 1998/000848), 17 avril 1998, enregistré (n° 1998/000854) et 17 avril 1998, enregistré (n° 1998/000855) ;

Vu les jugements avant-dire droit de ce Tribunal en date du 19 mars 1998, ayant statué en la forme par mesure d'instruction ;

Vu le jugement avant-dire droit de ce Tribunal en date du 16 juillet 1999 ayant notamment ordonné la jonction des instances 1997/000372, 1997/000496, 1997/000497, 1998/000847, 1998/000848, 1998/000854 et 1998/000855 et ordonné une mesure d'expertise confiée à M. Robert FERRAND ;

Vu le jugement de ce Tribunal en date du 2 février 2012 ayant pour l'essentiel dit que la péremption de l'instance était acquise pour discontinuation des poursuites pendant un an ;

Vu l'arrêt de la Cour d'appel de Monaco en date du 3 décembre 2013 ayant constaté que la discontinuation des poursuites n'était pas acquise pour la période de temps courant du 26 novembre 2003 au 20 février 2007 et ordonné le renvoi de l'instance devant les Premiers Juges pour qu'elle se poursuive utilement au fond ;

Vu les conclusions de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, au nom de la SA F venant aux droits de la société d'assurance K, en date des 9 avril 2014, 11 novembre 2015, 5 octobre 2016 et 30 mars 2017 ;

Vu les conclusions de Maître Georges BLOT, avocat-défenseur, au nom de la SA I en date du 9 avril 2014 puis celles de Maître Hervé CAMPANA, avocat-défenseur, au nom de cette même partie, en date du 5 octobre 2016 puis au nom de la société E venant aux droits de la SA I, en date du 30 mars 2017 ;

Vu les conclusions de Maître Jean p. LICARI, avocat-défenseur, au nom de la SCI B, en date des 14 avril 2016 et 2 février 2017 ;

Vu les conclusions de Maître Georges BLOT, avocat-défenseur au nom de la SAM D, en date des 14 mai 2014 et 9 décembre 2015, puis celles de Maître Arnaud ZABALDANO, avocat-défenseur au nom de cette même partie, en date des 6 juillet 2016 et 30 mars 2017 ;

Vu les conclusions de Maître Patrice LORENZI, avocat-défenseur, au nom de la SA E, en date des 14 mai 2014, 14 octobre 2015 et 30 mars 2017 ;

Vu les conclusions de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de la SA G et de m. CH., en date des 9 juillet 2014, 5 octobre 2016 et 30 mars 2017 ;

Vu les conclusions de Maître Etienne LEANDRI, avocat-défenseur, au nom du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A, en date du 26 février 2015, puis celles de Maître Patricia REY, avocat-défenseur, au nom de cette même partie, en date des 13 octobre 2016 et 19 janvier 2017 ;

À l'audience publique du 6 avril 2017, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé le 22 juin 2017 et prorogé successivement jusqu'au 7 décembre 2017, les parties en ayant été avisées par le Président ;

EXPOSÉ DU LITIGE :

LES FAITS :

La SCI B a, en qualité de maître d'ouvrage, fait construire un immeuble à usage de bureaux et d'habitation sis 14, avenue de Grande Bretagne à Monaco, transféré après édification au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A.

Elle a confié une mission complète de maîtrise d'œuvre incluant la conception et la direction des travaux à m. CH., architecte.

Les travaux tous corps d'état ont été confiés à la société anonyme de droit français SA E.

La SA E a elle-même confié, en sous-traitance, à la SAM D le lot n°4 incluant les revêtements en plaques de p. « Juparana » des murs de façade (indifféremment au dossier qualifié également de marbre ou de travertin).

La SCI B a souscrit auprès de la société d'assurance K, aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la société d'assurance F, une police spéciale de type 50 ayant pour objet de garantir les architectes et entrepreneurs désignés pour l'exécution de travaux des conséquences pécuniaires de leurs responsabilités décennales respectives.

Les opérations de contrôle technique ont été confiées à la société I.

Au cours des travaux de pose des plaques de travertin ou de juparana (granit veiné) devant revêtir les façades, des préconisations de respect des procédés techniques de pose ont été formulées tant par m. CH., le maître d'œuvre, que par le bureau Veritas.

La réception définitive des travaux est intervenue le 29 novembre 1988 sans réserve relative au lot de revêtement de façades.

Le 14 août 1996, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A a formé auprès de la société d'assurance K une déclaration de sinistre, à la suite de la chute de dalles de façade, au motif du décollement affectant les plaques de revêtement des façades de l'immeuble.

LA PROCÉDURE :

Par acte d'huissier en date du 30 décembre 1996, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A a fait assigner la SCI B devant le Tribunal de Première instance aux fins de voir organiser une expertise relative aux désordres affectant les façades et ultérieurement, déclarer la requise responsable desdits désordres en application des articles 1483 et suivants du Code civil (garantie des défauts de la chose vendue) avec obligation de réaliser les travaux nécessaires pour y remédier, et ce sous astreinte.

La SCI B a, par acte d'huissier du même jour soit le 30 décembre 1966 fait assigner m. CH., la SA E, la SAM D, le K et le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A afin de voir reconnaître la responsabilité des sociétés E ET J, les condamner *in solidum* avec le K et au besoin m. CH., à réparer les désordres subis en assumant le coût de remise en état outre tous autres préjudices, et désigner un expert.

La SCI B a elle-même fait assigner en garantie le 31 décembre 1996 :

- m. CH., ingénieur-architecte,
- la SA E, prise comme entreprise générale,
- la SAM D, sous-traitante de la SA E,
- la compagnie d'assurances K, prise en qualité d'assureur de la SCI B, de m. CH. et de la SA E.
- Par jugement rendu le 19 mars 1998 ce Tribunal a autorisé la SA K à appeler en garantie la compagnie d'assurances L, et la SA I et la société E à appeler en garantie la société D.
- La compagnie K a assigné en garantie par exploit en date du 7 avril 1998 :
- la compagnie d'assurances L, aux droits de laquelle se trouve la compagnie G prise en qualité d'assureur de la SAM D,
- le bureau de contrôle I.

Par exploit en date du 17 avril 1998, la SA E a, à son tour, fait assigner la SAM D en garantie.

Par jugement rendu le 16 juillet 1999, ce Tribunal, après avoir ordonné la jonction de toutes les instances susvisées, a ordonné une mesure d'expertise en désignant Monsieur Robert FERRAND pour y procéder.

L'expert a déposé son rapport le 21 novembre 2008.

Par jugement en date du 2 février 2012, le Tribunal a dit que la péremption de l'instance était acquise pour discontinuation des poursuites pendant un an.

Sur appel interjeté par la SCI B et le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A, la Cour d'Appel, suivant arrêt du 3 décembre 2013, a réformé ce jugement et ordonné en conséquence le renvoi de l'instance devant les premiers juges pour qu'elle se poursuive utilement au fond.

LES PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES :

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A conclut à voir :

- homologuer le rapport d'expertise de Monsieur FERRAND ;
- déclarer la SCI B responsable des désordres constatés par l'expert ;
- condamner dès lors à titre provisionnel la SCI B à payer au Syndicat de la copropriété le montant des sommes suivantes :
 - 1) 25.493,68 € représentant les frais avancés par le Syndicat de la copropriété (et sous réserve d'actualisation),
 - 2) 306.750 € en réparation des troubles de jouissance consécutifs à l'état des façades, pour la période du 13 décembre 1996 au 31 décembre 2014, calculée sur la base de 1.500 € par mois,

- 3) 30.000 € en réparation du préjudice spécifique inhérent à la mise en œuvre des travaux nécessaires tels que préconisés par l'expert et pour lesquelles il sera nécessaire d'installer un échafaudage pour une durée d'environ 10 mois, sur une base de 3.000 € par mois,
 - 4) 360.890 € en réparation du coût des travaux nécessaires pour remédier aux désordres affectant le gros œuvre réalisé par la SA E,
 - 5) 1.349.384 € au titre du coût des travaux déterminés par l'expert pour remédier aux désordres affectant les travaux de revêtement de façade imputables à la SAM D, qui devra être réactualisé,
 - 6) 4.317,56 € et 4.092 € au titre des honoraires d'intervention du syndic.
- ordonner que les travaux de réfection tels que préconisés par l'expert seront mis en œuvre et réalisés par toute entreprise et maîtrise d'œuvre autre que celles mises en cause au choix du syndic de la copropriété, et ce sous le contrôle de bonne fin de l'expert FERRAND qui à ce titre sera à nouveau commis ;
 - ordonner l'exécution provisoire de ces chefs ;
 - condamner d'ores et déjà la SCI B au paiement des frais d'expertise taxés le 4 février 2009 à la somme de 87.389,59 €.

Il expose que les désordres consistent en des défauts de pose de carreaux imputables au poseur, la SAM D, et des défauts de gros œuvre constituant le support des plaques, imputables à la SA E, et se réfère aux conclusions de l'expert qui a défini l'étendue, l'origine et la nature des désordres, précisé la consistance et le coût des travaux propres à y remédier, et explique les modalités de calcul des indemnités qu'il sollicite à titre provisionnel, estimant ne pouvoir fournir une évaluation complète qu'une fois que l'expert aura constaté la bonne fin des travaux et déterminé leur coût réel.

En réponse aux autres parties à la procédure, le Syndicat demandeur, s'oppose à la fin de non-recevoir invoquée par la SA F tirée de la prescription de l'action en réparation des vices de construction qui s'éteint soit par la réception soit par la prescription de trois mois de l'article 1490 du Code civil, en faisant valoir que les désordres n'étaient pas apparents à la réception et sont survenus en 1993 soit six ans après celle-ci et que le revêtement ne relève pas de la catégorie des menus ouvrages mais du gros œuvre et, par suite, de la garantie décennale.

La SCI B demande au tribunal de :

- lui donner acte de ce qu'elle s'en rapporte à justice quant à sa responsabilité sur le fondement de l'article 1483 du Code civil ;

Dans l'hypothèse où sa responsabilité serait retenue,

- lui donner acte de ce qu'elle ne s'oppose pas à la demande du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A tendant à ce que l'expert FERRAND se voie confier une mission de contrôle de la bonne exécution des travaux prescrits par son rapport outre tous travaux supplémentaires utiles ;
- déclarer m. CH., la SAM D, et la SA E responsables des désordres au titre de la garantie décennale due au maître de l'ouvrage ;

Et en conséquence,

À titre principal :

- condamner m. CH., la SAM D, et la SA E à la relever et garantir de toute condamnation pouvant être prononcée à son encontre sur les demandes du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A ;

Subsidiairement, si ces appels en garantie venaient à être déclarés irrecevables,

- constater que l'assignation délivrée le 30 décembre 1996 enrôlé sous le numéro 497/97 à sa requête à l'encontre de m. CH. et de son assureur la compagnie L devenue G, la SAM D, et la SA E constitue une action récursoire et autonome en responsabilité à leur encontre.

En conséquence, condamner *in solidum* m. CH. et son assureur la compagnie L devenue G, la SAM D, et la SA E à lui rembourser l'ensemble des condamnations prononcées au profit du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A au titre de sa responsabilité retenue sur le fondement de l'article 1483 du Code civil à savoir les sommes de 25.493,68 € à parfaire au titre des frais avancés par lui, l'indemnité pour troubles de jouissance, l'indemnité de réparation du préjudice spécifique inhérent à la mise en œuvre des travaux préconisés par l'expert, le coût des travaux remédiant aux désordres affectant le gros œuvre évalués provisoirement à 360.890 € et celui des travaux nécessaires pour remédier aux désordres découlant des défauts de pose des revêtements évalué provisoirement à 1.349.384 €, les sommes de 4.317,56 € et 4.092 € au titre des honoraires d'intervention du syndic et 87.389,59 € au titre des frais d'expertise taxés outre ceux à intervenir afférents à la mission de contrôle de bonne fin confiée à l'expert ;

- statuer ce que de droit sur les garanties dues à m. CH. par la compagnie L devenu G et par le K au titre de la police assurances globale chantier souscrite par la SCI B, maître d'ouvrage pour le compte des intervenants à l'acte de construire ;

- condamner *in solidum* m. CH., la SAM D, et la SA E au paiement de la somme de 50.000 € à titre de dommages-intérêts en réparation des frais qu'ils l'ont contrainte à exposer pour faire valoir ses droits ;
- débouter le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A de ses demandes à son encontre ;

Sur les demandes du Syndicat des copropriétaires, elle se limite au rapport à justice sur sa responsabilité.

Sur les appels en garantie qu'elle a diligentés à l'encontre de la SA K aux droits de laquelle vient la SA F, m. CH., SA E, SAM D et dont la recevabilité est contestée,

Elle expose que :

- Elle a été assignée le 30 décembre 1996 en sa qualité de promoteur-vendeur par le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble A, soit la veille de l'expiration du délai de la garantie décennale.
- Le même jour elle a fait assigner l'architecte et maître d'œuvre m. CH., l'entreprise générale la SA E, sa sous-traitante, la SAM D et la compagnie K assureur du chantier (police spéciale de type P 50).

Le 31 décembre 1996, compte-tenu de l'expiration imminente du délai de garantie décennale, elle a dénoncé à m. CH., la SA E, la SAM D et la compagnie K l'assignation que lui avait fait délivrer la veille le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A, et ce aux fins d'être relevée et garantie par eux de toute condamnation pouvant découler des désordres allégués.

Par jugement rendu le 19 mars 1998, le Tribunal de Première Instance a autorisé la compagnie K et la société SA E à appeler en garantie respectivement la compagnie d'assurances L et le bureau de contrôle I d'une part, et la SAM D d'autre part.

Elle fait valoir que :

- Ces appels en garantie ayant été autorisés à la suite des appels en garantie formalisés par elle sans autorisation, l'absence d'autorisation préalable a été nécessairement « purgée » par ces jugements et il n'est dès lors plus possible d'en discuter la recevabilité.
- Par suite, il ne peut être fait grief au jugement du 16 juillet 1999 de n'avoir pas statué sur le moyen d'irrecevabilité, celui-ci ayant déjà été traité.
- Après ces deux jugements, la SA E a elle-même fait assigner la SAM D en garantie, ce qui constitue une défense au fond de sorte qu'elle a abandonné son moyen tiré de l'irrecevabilité de l'appel en garantie diligenté contre elle par la SCI B, ainsi que l'établissent ses conclusions « n°1 » du 13 octobre 2010.

La compagnie K a fait de même le 23 avril 1999 en faisant établir des conclusions tendant à se voir relever et garantir par la SAM D, tandis que cette dernière sollicitait elle aussi l'autorisation d'appeler en garantie son assureur G venant aux droits de la compagnie L, la compagnie K assureur au titre de la police « *Globale chantier* » et l'architecte m. CH..

Par son jugement du 16 juillet 1999, le Tribunal, en ordonnant la jonction de l'ensemble des instances et en ordonnant une expertise au contradictoire de toutes les parties, a nécessairement validé la forme des différents appels en garantie et acté leur recevabilité, qu'ils aient ou non été autorisés.

Subsidiairement, à supposer retenue l'irrecevabilité des appels en garantie, l'action diligentée le 30 décembre 1996 (enrôlée sous le n° 497/97) constitue une action récursoire en responsabilité.

Cette action a été jointe aux autres procédures par le jugement du 16 juillet 1999 et le Tribunal sera donc tenu d'y répondre.

- *Sur ses demandes de condamnation des constructeurs,*

Elle soutient pour l'essentiel :

- *Sur la garantie qu'elle estime de nature décennale que :*

Elle est en effet le maître de l'ouvrage. Or, une fois l'immeuble livré et la garantie de parfait achèvement expirée, le cédant conserve le bénéfice de l'action en garantie si elle présente pour lui « *un bénéfice direct et certain* », ainsi qu'il résulte d'une jurisprudence française transposable à Monaco compte-tenu de la similarité des textes applicables.

Elle justifie d'un intérêt direct et certain, d'une part parce que sa responsabilité est recherchée en sa qualité de vendeur, et d'autre part, parce qu'elle est elle-même copropriétaire dans l'immeuble, a fortiori avec un nombre de tantièmes majoritaire.

Le fondement de la responsabilité des divers constructeurs peut-être contractuel ou quasi-délictuel et il est dès lors indifférent qu'elle n'ait pas de lien contractuel avec la SAM D, sous-traitant de la SA E.

Seule doit être prise en considération la réception intervenue par procès-verbal de réception définitive du 29 novembre 1988, la SA F ne rapportant pas la preuve d'une autre date.

La SA F argue à tort que les désordres, présentant un caractère esthétique, ne relèvent que des vices apparents et non de la garantie décennale, ou que l'action qui en résulte relève de la garantie des vices cachés et aurait dû être introduite dans le délai de trois mois de leur révélation faite par constat du huissier des 15 avril 1993 et 5 août 1996, et qu'elle est

donc prescrite, alors que, d'une part l'article 1490 du Code civil n'est pas applicable en matière immobilière, et que d'autre part, le revêtement de façade est incorporé à la structure de l'ouvrage, que les désordres sont afférents aux gros ouvrages et tiennent à la fois à un défaut de conception et un défaut d'exécution.

En outre les désordres, constitués par le décollement de la presque totalité des plaques de revêtement de la façade, portent atteinte à la sécurité des personnes et à la destination de l'immeuble peu important qu'il y ait eu purge, et relèvent ainsi de la garantie décennale.

— *Sur les responsabilités concrètes que :*

Elle s'en rapporte à justice sur sa propre responsabilité en sa qualité de vendeur-promoteur non soumis à la garantie décennale, laquelle est d'ailleurs recherchée par la copropriété sur le fondement de l'article 1483 du Code civil et alors qu'elle n'a commis aucune faute.

Le rapport d'expertise établit la responsabilité des sociétés E et J au titre des manquements constatés lors de la pose. S'agissant des désordres affectant le gros œuvre, ils sont directement imputables à la SA E, et s'étendent à l'ensemble des surfaces revêtues.

L'expert relève enfin un manquement généralisé tant de l'architecte que des sociétés E et J, dans la préparation et la conception des travaux.

Ces trois parties seront donc en conséquence tenues de la relever et garantir de toute condamnation prononcée à son encontre.

— *Sur les préjudices que :*

Etant elle-même copropriétaire de multiples lots, elle a subi un préjudice locatif privatif ainsi qu'une dépréciation de la valeur vénale de ses biens, que l'expert a donc eu tort d'écarter.

L'aspect dégradé de l'immeuble est incompatible avec l'esthétique attendue par sa clientèle commerciale « *haut de gamme* » (banques privées) qui recherche des locaux de grand standing.

La responsabilité de m. CH., de la SA E, de la SAM D justifie leur condamnation *in solidum* à lui payer la somme de 50.000 € à titre de dommages-intérêts.

— *Sur les dépens que :*

Elle ne peut, comme le sollicite le Syndicat des copropriétaires, y être condamnée, pas plus qu'aux frais d'expertise, dès lors que les instances ont été jointes et que la responsabilité des intervenants au chantier a été établie.

La SA F demande au tribunal de :

- déclarer irrecevables les appels en garantie formés à son encontre par la SCI B, la SAM D et m. CH. ;
- dire et juger que la SA E ne peut formuler aucun appel en garantie à son encontre faute d'y avoir été judiciairement autorisée ;

Subsidiairement,

- déclarer la SCI B irrecevable en ses demandes pour défaut de qualité à agir au titre de la garantie décennale ;
- dire et juger que l'action en réparation des vices de construction affectant les plaques de revêtement de façade relève de menus ouvrages, et se trouve, soit éteinte par la réception, soit soumise à la prescription de trois mois de l'article 1490 du Code civil ;
- dire et juger en outre que les actions diligentées à son encontre par la SA E, la SAM D et m. CH. sont prescrites, en application de l'article L 114-1 du Code des assurances français applicable sur le territoire monégasque ;

Plus subsidiairement,

- débouter toute partie de ses demandes de condamnation formulée à son encontre ;

Encore plus subsidiairement,

- dire et juger que toute condamnation prononcée à son encontre ne saurait intervenir que sur une base hors-taxes ;
- dire et juger qu'en application de la règle proportionnelle de l'article 11 des conditions générales du contrat d'assurance, aucune condamnation à son encontre ne saurait intervenir au-delà de la somme de 485.353,35 € ;
- dire et juger qu'elle est bien-fondée à opposer une franchise de 72.619 € à chacun de ses deux assurés m. CH. et la SA E, soit un montant cumulé de 145.238 €, si leur responsabilité est retenue conformément aux conclusions de l'expert judiciaire ;
- condamner la société d'assurance G venant aux droits de la compagnie L, recherchée en sa qualité d'assureur de la SAM D, à la relever et garantir de l'ensemble des condamnations prononcées contre elle ;

En toute hypothèse,

- condamner tout succombant au paiement de la somme de 50.000 € à titre de dommages-intérêts en application de l'article 1229 du Code civil.

Elle expose que :

- La SCI B a souscrit auprès de la société d'assurance K aux droits de laquelle elle se trouve aujourd'hui, une police spéciale type 50 ayant pour objet de garantir les architectes et entrepreneurs désignés pour l'exécution des travaux des conséquences pécuniaires de leurs responsabilités décennales respectives.

Elle fait valoir :

- *Sur la recevabilité des appels en garantie que :*

Les appels en garantie formés par assignation de la SCI B du 31 décembre 1996 sont irrecevables, sans qu'il y ait lieu de s'arrêter aux jugements n°3580 et n° 3582 du 19 mars 1998, qui n'ont pas, contrairement à ce qu'indique cette dernière, « *purgé* » l'absence d'autorisation préalable, puisqu'elles ne lui ont pas donné cette autorisation.

L'assignation en date du 31 décembre 1996 délivrée à la requête de la SCI B ne peut être analysée en une action en responsabilité autonome et parallèle à celle du Syndicat des copropriétaires car sa demande ne s'est jamais traduite par une estimation chiffrée de ses préjudices propres.

La demande de garantie formée à l'encontre de la SA K par la SAM D est également irrecevable puisqu'en effet elle ne peut s'analyser en une demande reconventionnelle formée par voie de conclusions du 16 mars 1999 sur assignation à la requête de la compagnie K du 7 avril 1998, dès lors que cette assignation ne concernait qu'un appel en garantie dirigée à l'encontre de la compagnie L et de la SA I, sans demande à l'encontre de la SAM D qui citée « *en présence* » n'était pas défenderesse.

En conséquence la demande de la SAM D tendant à voir condamner la SA K à la relever et garantir de toute condamnation pouvant être prononcé contre elle ne constitue pas une demande reconventionnelle mais une demande en garantie. N'ayant pas été autorisée, elle est irrecevable.

m. CH. et la compagnie G qui n'y ont pas été autorisés sont également irrecevables à solliciter, à titre subsidiaire, à être relevés et garantis par elle.

La SA E qui entend se réserver le droit d'être relevée et garantie par elle n'a pas plus été autorisée à effectuer un appel en garantie, et ne peut plus le solliciter, pour avoir déjà développé des moyens de défense au fond.

Subsidiairement, sur les autres fins de non-recevoir que :

La SCI B n'a pas qualité à agir puisque elle n'est pas assurée au titre de la police spéciale de type 50 souscrite auprès de la société d'assurance K.

Elle est irrecevable à formuler des prétentions au titre de la garantie décennale (article 1630 et 2090 du Code civil) l'action ayant été transmise à titre d'accessoire au Syndicat des copropriétaires, en même temps que l'immeuble.

En outre les désordres affectant des parties communes, seul le Syndicat a qualité pour agir.

L'action en réparation des désordres affectant les plaques de revêtement de façades, qui n'ont qu'une fonction esthétique, relève de menus ouvrages, qui sont donc exclus de la garantie décennale, limitée aux gros ouvrages par l'article 2090 du Code civil.

À supposer qu'il ne s'agisse pas de vices apparents, l'action est également prescrite au titre de la garantie des vices cachés.

Enfin en toute hypothèse, m. CH., la SA E et la SAM D, eux-mêmes assignés le 30 décembre 1996, disposaient d'un délai expirant le 30 décembre 1998 pour appeler en garantie la société K en application de l'article L 114-1 du Code des assurances. Leurs demandes, formées postérieurement à cette date sont donc irrecevables de ce chef.

Au fond, que :

- La preuve du contrat d'assurance est rapportée par la production aux débats des conditions particulières et de l'avenant modificatif signés par la SCI B.
- Les désordres consistant en un décollement des plaques de façades, menus ouvrages à vocation esthétique, sont exclus du contrat d'assurance de type 50.

En toute hypothèse, le délai de la garantie décennale court de la réception provisoire, laquelle peut être fixée au 31 décembre 1986, date d'autorisation provisoire d'habiter, qui implique que le maître de l'ouvrage a nécessairement accepté à cette date, avec réserves les parties communes.

Les travaux préconisés par l'expert ne peuvent correspondre qu'aux dommages apparus dans les 10 ans de cette date et non à une reprise de l'intégralité de la surface revêtue.

L'expert retient que le maître d'œuvre connaissait la mauvaise exécution de la pose des carreaux et qu'il aurait dû faire effectuer des essais d'arrachement ; ainsi le vice de construction était connu du maître de l'ouvrage avant la réception, et dès lors ne peut donner lieu à garantie décennale.

En outre le contrat d'assurance exclut (article 5) les travaux ayant motivé avant la réception des réserves des contrôleurs techniques ; or, en l'espèce la SA I a émis des réserves.

La SCI B n'ayant aucun lien contractuel avec la SAM D ne peut la rechercher sur le fondement de l'article 1630 du Code civil mais seulement sur celui extra contractuel de l'article 1229 du même code, expressément exclu de la police de type 50.

La SA E a vocation à rechercher la responsabilité de son sous-traitant la SAM D sur le fondement contractuel de droit commun de l'article 1002 du Code civil, non couverte par le contrat d'assurance.

Subsidiairement :

L'expert judiciaire précise que ce n'est qu'en fin de travaux que leur coût et leur imputation pourront être déterminés ce qui exclut de mettre le préfinancement à la charge de la SA F qui n'est pas un assureur de préfinancement mais de responsabilité.

L'indemnisation ne peut intervenir que hors-taxes conformément à l'article 4.4 des conditions particulières du contrat d'assurance, et dans la limite des franchises contractuelles.

Par l'effet de la clause de limitation de la garantie contractuelle (l'article 11 du contrat d'assurance) la compagnie ne pourra être condamnée au-delà de la somme de 485.353,35 € HT.

Les préjudices immatériels invoqués par le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A et la SCI B ne sont pas pris en charge au titre des garanties de la police spéciale de type 50 qui ne couvre que des dommages matériels.

La société anonyme AXA France IARD et m. CH. concluent à voir :

- dire et juger qu'aucune responsabilité ne peut être imputée à m. CH. en l'état des réserves formulées par lui durant le chantier ;
- dire et juger que la garantie décennale des constructeurs a été souscrite auprès de la compagnie K, aux droits duquel vient F, et mettre hors de cause la G ;

Subsidiairement,

- mettre m. CH. hors de cause et lui allouer la somme de 15.000 € à titre de dommages-intérêts, ainsi que la distraction des dépens.

Ils font valoir en substance que seul le contrat d'assurance souscrit en police 50 par le maître de l'ouvrage auprès de la compagnie K devenu F est susceptible de s'appliquer, et que dès lors la police assurant m. CH. en responsabilité professionnelle de droit commun n'a pas vocation à s'appliquer, AXA devant être mis hors de cause.

Les désordres relevés par l'expert, étendus à l'ensemble des surfaces revêtues, sont imputés à la SA E et à la SAM D, alors que l'architecte maître d'œuvre a tout au long du chantier dénoncé les défauts de qualité d'exécution de la pose des revêtements.

Il ne pouvait savoir si ceux-ci avaient fait l'objet de reprises et par suite émettre des réserves lors de la réception ; sa responsabilité ne peut donc être engagée.

La SA E demande au Tribunal de :

À titre principal,

- déclarer irrecevable l'appel en cause et garantie diligenté à la requête de la SCI B selon assignation du 31 décembre 1996 -RG 496/97, pour violation des dispositions de l'article 267 du Code de procédure civile ;
- en conséquence, la débouter de ses demandes formulées dans ses conclusions du 9 juin 2010 ;
- constater que le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A, qui n'a aucun lien de droit avec la SA E ne formule aucune demande à son encontre ;

Subsidiairement,

- dire et juger n'y avoir lieu à homologation du rapport d'expertise en ce qui concerne la part de responsabilité imputée à la SA E ;
- lui donner acte de ce qu'elle se réserve le droit d'être relevée garantie par la société d'assurance F de toute condamnation pouvant être prononcée à son encontre.

Elle fait valoir que :

L'appel en garantie formé à son encontre par la SCI B n'a pas été autorisé, ce qui le rend irrecevable quelle qu'ait été l'évolution ultérieure de la procédure.

Subsidiairement, elle rappelle les contenus contractuels (marché de travaux, convention de sous-traitance E J, marché forfaitaire entreprise générale, le contenu des procès-verbaux de réunion de chantier), et conteste toute responsabilité relative aux désordres liés aux supports de carreaux de façade ainsi que sa responsabilité en qualité d'entreprise générale et sa responsabilité sur la conception.

Elle estime concernant la réception des travaux que la norme NF P03 fait partie intégrante du contrat, que l'occupation des locaux est intervenue dès décembre 1986, que l'architecte et le maître de l'ouvrage ont procédé à de multiples réceptions provisoires traduisant la prise de possession des locaux dès le 31 décembre 1986 et enfin, que les revêtements font partie des prestations garanties par l'assurance de garantie décennale.

La SAM D demande au tribunal de :

- l'autoriser à appeler en garantie la SA F, assureur « *globale chantier* », la compagnie G son assureur décennal, M. m. CH., architecte et maître d'œuvre, et de renvoyer la cause et les parties à la première audience utile ;

En toute hypothèse,

- la déclarer recevable en ses demandes reconventionnelles contre la société F ;
- déclarer la SCI B irrecevable et en tout état de cause mal fondée en ses demandes formées à son encontre ;
- débouter les parties de toute demande dirigée contre elle ;

* Du chef des responsabilités encourues :

- dire et juger que les désordres sont imputables à m. CH., et la SA E,
- dire et juger que sa responsabilité éventuelle ne peut concerner les travaux de gros œuvre évalués par l'expert à la somme de 360.890 € TTC,
- dire et juger subsidiairement que sa responsabilité finale, au titre des désordres affectant le revêtement des façades ne peut excéder 20 % du montant total de la somme estimée à 1.349.384 € TTC par l'expert ;

* Du chef des désordres pour lesquels sa responsabilité serait retenue :

- condamner m. CH., la société G, la SA E et F, en tant que de besoin *in solidum*, à la relever et garantir de toute éventuelle condamnation, à tout le moins à hauteur de 80 % ;
- condamner F à la relever et garantir de toute condamnation prononcée à son encontre, en l'état des termes de la police globale de type 50 ;
- débouter F de toute prétention contraire ;

Très subsidiairement,

- dire et juger que la SCI B et la SA E devront la relever et garantir de toute condamnation prononcée contre elle, dans l'hypothèse où il serait fait droit à l'exception de garantie d'F, venant aux droits de la compagnie K, alors même que la SCI B et la SA E s'étaient engagées auprès d'elle à la souscription d'une telle police d'assurance.

Elle fait valoir que :

- Par conclusions déposées le 16 mars 1999 (procédure RG n°496), elle a sollicité l'autorisation d'appeler en garantie la SA F, assureur « *globale chantier* » couvrant l'ensemble des intervenants, G (venant aux droits de la société L) son propre assureur décennal, m. CH. architecte, maître d'œuvre, sur laquelle il n'a été statué ni par le jugement avant dire droit du 7 juillet 1999, ni par celui du 2 février 2012 qui a estimé que la péremption d'instance était acquise, ni par la cour d'appel dans son arrêt du 3 décembre 2013 qui a réformé la décision et renvoyé les parties devant le tribunal de première instance pour que l'instance s'y poursuive, malgré ses conclusions renouvelées en ce sens à chaque étape de la procédure.
- Par suite, cette demande est toujours d'actualité et subsidiairement, ses demandes reconventionnelles formées contre F sont recevables.

Sur les responsabilités encourues, les demandes formées par la SCI B à son encontre sont irrecevables, en l'absence entre elles de contrat de louage d'ouvrage.

En outre, il n'existe pas de solidarité entre les locataires d'ouvrage CH. TR.) et elle-même (sous-traitant).

Le rapport d'expertise ne permet pas de retenir sa responsabilité.

En effet, d'une part la méthodologie d'exécution lui a été imposée, et d'autre part, l'expert relève à ce titre les insuffisances du maître d'œuvre et de la SA E, ainsi que l'insuffisante préparation du chantier au stade de la conception des travaux, qui ne peut incomber au sous-traitant.

Le temps écoulé depuis la réalisation des travaux démontre l'absence de désordres indemnisables, les purges réalisées y ayant mis fin, sans que les pièces produites par la SCI B ne démontrent de nouveaux décolllements de carreaux.

Au cas où sa responsabilité serait retenue, la garantie de la société SA F (police 50) lui serait acquise dans la mesure où elle couvre « *les architectes et entrepreneurs désignés pour l'exécution des travaux* », l'assureur ne pouvant utiliser des imprécisions du contrat lesquelles doivent profiter à l'assuré, pour tenter de s'exonérer de sa garantie.

La demande de garantie à l'encontre de la compagnie K a été formée le 16 mars 1999 et n'est donc pas frappée par la prescription de l'article L 114-1 du Code des assurances français.

La société I et la société H, venant aux droits de la société I, intervenante volontaire, concluent à voir :

- prononcer la mise hors de cause de la SA I ;
- prononcer la mise hors de cause de la société H, en l'absence de demande formulée à son encontre et le rapport d'expertise ne retenant pas sa responsabilité ;

En tout état de cause

- débouter tout demandeur éventuel de toute demande dirigée à l'encontre du Bureau I ou d'elle-même ;
- condamner la SA F ainsi que tout demandeur éventuel à son encontre à lui verser une indemnité de 3.000 € à titre de dommages-intérêts au titre des frais exposés en justice.

SUR CE,

I- Sur la mise hors de cause de la SA I et de la SAS E

La SA I a été mise en cause par la compagnie K qui exposait qu'elle ne garantissait pas « *dans le contrat type 50, la responsabilité du bureau de contrôle* »

La mesure d'expertise s'est déroulée au contradictoire de la SA I.

Par ailleurs la société E est intervenue volontairement à la procédure.

Ces deux sociétés exposent dans leurs conclusions que par l'effet d'un apport partiel d'actifs soumis au régime juridique des scissions, la filiale dénommée E vient aux droits de la SA I à compter du 1er janvier 2017.

Il convient en conséquence de prononcer la mise hors de cause de la SA I.

Par ailleurs, aucune des parties ne forme de prétention à l'égard du bureau de contrôle.

C'est donc à bon droit que la société E sollicite également sa mise hors de cause qu'il y a lieu de prononcer.

II - Sur les fins de non-recevoir

1 - Du chef des appels en garantie

La SA F soulève l'irrecevabilité des appels en garantie dirigés contre elle par la SCI B, la SAM D, et m. CH..

Elle s'oppose à toute demande de garantie formulée par la SA E tant qu'elle n'y aura pas été autorisée dans les conditions de l'article 267 du Code de procédure civile.

Selon l'article 267 du Code de procédure civile « Celui qui prétendra avoir le droit d'appeler en garantie devra requérir délai à cet effet avant toute défense au fond. S'il y a contestation le tribunal statuera d'urgence ».

L'article 268 dispose : « *Si l'exception est admise, le tribunal fixera le délai de l'appel en garantie et l'audience pour laquelle le garant sera assigné, en observant les règles édictées par les articles 157 158 et 160.* »

Il est constant en l'espèce qu'à la délivrance qui lui a été faite le 30 décembre 1996 de l'assignation introductive d'instance à la requête du Syndicat des copropriétaires, la SCI B a considéré que le délai de la garantie décennale expirait le lendemain 31 décembre 2016, et elle a fait délivrer le 31 décembre 2016, à l'encontre de la compagnie K, de m. CH., de la SA E, de la SAM D, une assignation afin que ceux-ci la relèvent et garantissent de toute condamnation susceptible d'intervenir contre elle et afin d'extension à leur égard de la mission d'expertise sollicitée par le Syndicat des copropriétaires.

S'il apparaît qu'à ce stade de la procédure, ses assignations à but de garantie n'ont pas été précédées d'une demande d'autorisation préalable dans les conditions strictes de l'article 267, il appartenait aux parties ainsi assignées, de saisir le Tribunal de leurs moyens d'irrecevabilité de cette action de la SCI avant que celui-ci ne rende un jugement.

Cependant, par jugement rendu le 16 juillet 1999, le tribunal, dans la cause introduite par l'assignation de la SCI B indiquée comme demanderesse (n°497, soit l'assignation du 31 décembre 1996 à la suite de celle du Syndicat des copropriétaires sous le n°372/97) a procédé à la jonction des procédures n° 372/97, 496/97, 847/97, 847/98, 854/98 et 855 /98.

Il a en outre ordonné une expertise et désigné pour y procéder Monsieur FERRAND.

Le tribunal a ainsi, peu important qu'il ait indiqué la mention « *avant dire droit au fond, tous droits des parties étant réservés* » considéré à l'évidence que toutes les parties, dont les appelées en garantie, ainsi réunies dans la même cause, y avaient été valablement assignées.

En application de l'article 347 du Code de procédure civile, la décision ordonnant l'expertise peut être frappée d'appel indépendamment de la décision sur le fond dans le délai de 15 jours à compter de son prononcé.

Il appartenait donc à toute partie estimant avoir été irrégulièrement appelée en garantie d'en interjeter appel.

Tel n'a pas été le cas.

Dès lors, est inopérant l'ensemble des arguments des défendeurs sur le défaut de motivation explicite du Tribunal relativement à l'autorisation d'appel en garantie, cette décision n'étant désormais plus critiquable.

De la même manière, est tout aussi inopérante, puisque tardive, la réitération dans les conclusions ultérieures de moyens d'irrecevabilité des appels en garantie formulés par la SCI B, et des sous-appels en garanties qui en sont la conséquence.

Il n'y a donc pas lieu d'ordonner de mises hors de cause de ce chef.

2- Les autres fins de non-recevoir

A - Les autres fins de non-recevoir développées par la SA F à l'encontre de la SCI B

a - Du chef de la prescription

Etant rappelé que le Syndicat des copropriétaires a d'abord assigné les intervenants à l'acte de construire parmi lesquels la SCI B, laquelle a attiré à la procédure la compagnie K au titre de la police globale chantier de type 50, la SA F venant aux droits de la compagnie K prétend voir déclarer prescrite l'action du Syndicat des copropriétaires en réparation des désordres affectant les plaques de revêtement de façade, au motif qu'elle relèverait des menus ouvrages et non du gros œuvre de l'immeuble, de même que serait prescrite l'action en garantie de la SCI B.

Selon l'article 1630 du Code civil : « *Si l'édifice construit à prix fait, péricule en tout ou partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes et entrepreneurs en sont responsables pendant 10 ans* ».

Il résulte des constatations de l'expert que les désordres consistent en un défaut d'adhérence et une fissuration des carreaux de revêtement ou une perte d'adhérence, étendus à l'intégralité des surfaces revêtues, de manière irrégulière.

L'expert caractérise deux imperfections principales : des manquements dans la technique de pose des carreaux imputables au poseur (la SAM D), et des désordres affectant la réalisation du gros œuvre constituant le support des revêtements imputables à l'entreprise générale, (la SA E) (Rapport p 86) .

En outre, l'expert précise que les désordres n'étaient pas apparents lors de la réception des travaux, ce qui explique qu'aucune réserve relative au lot de revêtement de façade ne soit mentionnée sur le procès-verbal de réception.

En effet, les décollements de plaques intervenus pendant le chantier ont fait l'objet de reprises de sorte qu'à la réception, aucun désordre apparent n'affectait les revêtements de façade.

En l'espèce, la pose d'une colle destinée à permettre de manière permanente l'adhérence verticale aux parois de façade des plaques de revêtement en p. ne répondait pas à un but décoratif.

Elle constitue dès lors un acte de construction d'ouvrage.

Le litige relève donc de la garantie décennale et non de la garantie de parfait achèvement.

Le point de départ du délai de prescription est constitué par le procès-verbal de réception.

La SA E soutient que la réception résulte de l'occupation de l'immeuble au 31 décembre 1986, au motif que le maître d'œuvre m. CH.) voulait obtenir l'autorisation d'habiter à cette date.

Cependant, en l'absence de procès-verbal de réception, ce n'est cumulativement que lorsque l'immeuble fait l'objet d'une prise de possession, et que le chantier est terminé ou abandonné que la question d'une fixation par la juridiction de la date de réception à la date de prise de possession du chantier par le maître de l'ouvrage se pose.

Au cas présent, le tribunal n'a pas à rechercher une quelconque date de prise de possession des lieux et d'éviction corrélative des entreprises du chantier, puisque la chronologie des travaux reprise par l'expert (Rapport p14), qui reflète les pièces produites qu'il énumère et annexe, établit incontestablement que le chantier de façade s'est poursuivi sans interférence du maître de l'ouvrage ou d'occupants de l'immeuble.

Par ailleurs, bien que la SA F évoque au soutien de sa démonstration visant à faire retenir la prescription, une réception provisoire dont il lui appartient de démontrer la réalité, ce en quoi elle échoue, il n'est produit par les parties qu'un seul procès-verbal de réception dressé le 29 novembre 1988.

Or c'est le procès-verbal de réception qui fait courir le délai et non la conviction qu'ont pu exprimer une ou plusieurs des parties sur l'issue du délai, de sorte qu'il est indifférent à cet égard que le Syndicat des copropriétaires comme la SCI B aient pu croire lors de l'assignation initiale que le délai de prescription expirait le 31 décembre 1996.

En tout état de cause, les actions introduites par ces deux parties les 30 et 31 décembre 1996 l'ont été avant l'issue du délai de prescription de 10 ans et sont donc recevables de ce chef.

b- Du chef du défaut de droit d'agir de la SCI B en qualité de copropriétaire

La SA F soutient encore que la SCI B serait irrecevable car s'agissant de parties communes, elle ne peut revendiquer un droit d'action en se prévalant de sa qualité de copropriétaire dont elle tire une demande d'indemnisation.

La SCI B explique qu'à la création du Syndicat des copropriétaires, elle est demeurée propriétaire de multiples lots en étage dans l'immeuble loués à usage professionnel ainsi que de 66 parkings, et de plusieurs locaux dits à archives, qu'elle loue en complément des bureaux susvisés, qu'elle subit un préjudice propre distinct de celui de la copropriété, notamment une perte de revenus locatifs à raison de la perte de standing de l'immeuble principalement loué à des banques privées recherchant des bureaux de haute qualité esthétique pour recevoir des clients prestigieux.

Un copropriétaire, qui subit un préjudice distinct de celui de la copropriété, est fondé à agir à l'encontre des responsables, pour protéger ses droits propres à l'égard de son lot, au titre de l'action dite ut singuli.

Au cas présent, la SCI B, qui réunit à la fois la qualité de maître de l'ouvrage et celle de copropriétaire, est recevable à agir au titre des droits distincts qu'elle tire de chacune de ces deux qualités, et elle dispose à ces deux titres d'un droit d'action directe contre l'assureur de l'architecte et des entreprises.

B - Les autres fins de non-recevoir développées par la SA F à l'encontre de m. CH., de la SA E, et de la SAM D

La SA F oppose aux demandes de garantie de ces trois parties, une fin de non-recevoir tirée du dépassement du délai de l'article L114-1 du Code des assurances.

Il résulte de l'article L114-du Code des assurances français, applicable en la cause que :

« Les actions dérivant du contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui leur donne naissance.

Quand l'action de l'assuré contre l'assureur a pour cause le recours d'un tiers, le délai de prescription ne court que du jour où ce tiers a exercé une action en justice contre l'assuré ou a été indemnisé par ce dernier. »

En application de l'alinéa 2 de ce texte, l'assignation du 30 décembre 1996, par laquelle la SCI B (le tiers) a engagé la responsabilité de m. CH. et de la SA E (les assurés, en ce inclus le lot sous-traité à la SAM D) constitue le point de départ de ce délai de deux ans.

Leurs demandes tendant à mettre en œuvre la garantie de l'assureur datent pour m. CH. du 22 mars 2011, pour la SA E du 13 octobre 2010 et pour la SAM D du 16 mars 1999, soit plus de deux ans après l'assignation.

En conséquence, leur droit est prescrit de sorte que leurs demandes à l'encontre de la SA F sont irrecevables.

C - Les autres fins de non-recevoir développées par la SAM D

La SAM D entend voir déclarer irrecevables les demandes de la SCI B à son encontre.

Elle fait valoir que la demande de ladite SCI est formulée, sur le fondement de la responsabilité décennale des constructeurs issue de l'article 1630 du Code civil, et dirigée solidairement contre m. CH., la SA E et elle-même, que cependant, ce texte est relatif au contrat de louage d'ouvrage et qu'en l'absence d'un tel contrat entre elle et la SCI B, les prétentions de cette dernière sont irrecevables.

Cependant, la SCI B, en sa qualité de maître de l'ouvrage, dispose d'un droit d'action contre le sous-traitant de l'entreprise avec qui elle a contracté, de sorte qu'aucun motif ne s'oppose à ce que la demande de la SCI B à l'encontre de la SAM D soit déclarée recevable.

AU FOND,

I- SUR LES DÉSORDRES ET LES RESPONSABILITÉS :

1- Sur la nature, et l'étendue des désordres et leur date d'apparition :

La SCI B, maître de l'ouvrage, a confié à m. CH. une mission d'architecte, de maîtrise d'œuvre complète.

Elle a signé un marché de travaux de construction avec la SA E, qui a sous-traité à la SAM J le lot concernant le revêtement des murs et façades.

Sur les désordres affectant l'immeuble :

En réponse aux différents chefs de sa mission l'expert conclut en substance de la manière suivante (rapport p 84, 85 et 86) :

L'ensemble des surfaces revêtues, à tous les niveaux du bâtiment est affecté de :

- défaut d'adhérence des carreaux de p.,
- fissuration de plaques avec perte d'adhérence tenant à l'absence de joints de recoupement, de construction et de dilatation,
- fissuration de carreaux avec perte d'adhérence tenant à des désordres de certaines parties des supports en maçonnerie et en béton.

Ce désordre a connu une période évolutive, des défauts d'adhérence de certaines parties devenues menaçantes pour la sécurité des personnes ayant conduit le gestionnaire de l'immeuble à faire procéder à des purges périodiques.

Le constat d'huissier du 15 avril 1993 permet de dater l'apparition des désordres ; un second constat d'huissier du 5 août 1996 en traduit l'extension et révèle leur caractère évolutif.

Une première opération de purge a été mise en œuvre en septembre et novembre 1996 par le syndic de l'immeuble.

Un plan de repérage des désordres répartis à tous les niveaux a été dressé par l'entreprise EGB à la demande du syndic le 28 avril 1998.

2- Sur la répartition des responsabilités :

Au titre des causes de ces désordres, les investigations de l'expert mettent en évidence que préalablement à la pose des marbres de façade, toutes les précautions n'ont pas été prises pour déterminer, en fonction des matériaux choisis, la méthode de pose et le choix des colles.

Seule une présentation de qualité d'aspect des carreaux a été réalisée, pour permettre le choix de revêtement du maître de l'ouvrage.

L'expert précise (Rapport p 88) qu'il appartenait au maître d'œuvre d'exiger, conformément au CCTP (Cahier des Clauses Techniques Particulières), la remise d'échantillon avec colle agréée correspondant au type de matériaux utilisés.

Il n'a pas été établi par la SM D de dossier d'exécution comprenant outre les échantillons des matériaux apposés, les éléments relatifs à leur porosité, les fiches techniques des colles envisagées pour la pose, une technique détaillée indiquant la méthodologie de pose pour chaque type de matériau, un calepinage de façade avec les indications des emplacements de joints de dilatation et de fractionnement.

Ce dossier aurait dû être vérifié par la SA E puis produit à l'architecte et au I qui auraient pu le faire modifier, la mise à exécution n'intervenant qu'après validation des dispositions prévues tant par l'architecte que par le bureau de contrôle (Rapport p 17).

L'architecte qui n'a pas veillé à exiger ce document s'est privé d'une possibilité d'anticiper les désordres à intervenir et a ainsi commis une négligence, qui doit cependant être relativisée dès lors qu'elle ne l'empêchait pas de contrôler, au fur et à mesure de l'avancement du chantier, la pose des carrelages, ce qu'il a fait avec constance, ainsi que le précise l'expert qui énumère les réserves successives figurant dans les comptes rendus de chantier.

En définitive, il ne peut être reproché au maître d'œuvre que de n'avoir pas assuré un contrôle supplémentaire consistant à prendre l'initiative de contrôler ou faire contrôler par le bureau de contrôle la solidité des ouvrages de revêtement, après la pose.

Cependant, l'expert explique (rapport p 87) que la pose pouvait apparaître conforme dès lors qu'il ne s'était pas manifesté de désordres apparents à l'issue du chantier.

En outre, il ne fournit aucun élément de nature à documenter la préconisation technique d'une méthode de test qui consisterait à procéder de manière aléatoire à l'enlèvement de plaques déjà collées (donc sans désordre apparent) pour vérifier la conformité aux règles de l'art des modalités de la pose des plaques de façade.

L'expert souligne ainsi un manquement généralisé à la préparation de la conception des travaux de revêtement, tant par l'architecte que par les deux entreprises.

Sur la conduite des travaux, l'expert relève les multiples interventions du maître d'œuvre à l'égard de la SA J et de la SA E pour faire respecter une bonne méthode de pose, répercutant les observations du bureau de contrôle.

Au titre du rôle de l'entreprise générale et de son sous-traitant, l'expert conclut que la SA E n'a pas conduit son chantier de manière à faire respecter par son sous-traitant la SA J les dispositions techniques préconisées, ce qui l'aurait amenée à mettre en conformité ses propres ouvrages constituant les supports.

Elle s'est bornée à répercuter à la SA J les courriers du maître d'œuvre, sans plus de vérifications.

En exécutant le gros œuvre, elle a livré à son sous-traitant des supports non conformes aux règles de l'art, obligeant ainsi le poseur à une surépaisseur de colle, non conforme, pour compenser les défauts de surface des supports.

L'expert distingue encore au titre des manquements de la SA E des désordres de gros œuvre au-dessus de l'entrée du sous-sol et au droit des arases des relevés de balcon qui ont été le siège, postérieurement à la réception, de fissurations se répercutant dans les carreaux de revêtement.

La SA J, outre qu'elle s'est abstenue de la réalisation préalable d'un dossier d'exécution, et qu'elle a accepté des supports non adéquatement préparés, qu'elle aurait dû refuser, n'a pas procédé à un double encollage, et n'a pas mis en œuvre de manière systématique sur l'ensemble des surfaces une pose « *au peigne* », en violation des règles de l'art et des demandes réitérées du maître d'œuvre.

En l'état de ces éléments, de l'insistance continue de l'architecte durant le chantier pour le parfait respect des prescriptions techniques de pose, de la connaissance qu'avaient les entreprises de ces exigences et tout particulièrement la SAM D, il convient de retenir un partage de responsabilité s'opérant comme suit:

- pour m. CH., architecte maître d'œuvre, à hauteur de 10%,
- pour la SA E, entreprise générale chargée du gros-œuvre, à hauteur de 20%,
- pour la SAM J, chargée de la pose, à hauteur de 70%.

II - SUR LES RECOURS ENTRE LES PARTIES

1- Sur la demande principale

L'ensemble des désordres résultant directement des fautes des différents opérateurs à l'occasion de son opération de construction, la SCI B, en sa qualité de maître de l'ouvrage, doit donc en être déclarée responsable et tenue d'en réparer les conséquences à l'égard du Syndicat des copropriétaires.

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A sollicite la condamnation de la SCI B au paiement de diverses sommes en réparation de son préjudice ainsi que la mise en œuvre des travaux préconisés par l'expert, sous son contrôle de bonne fin.

Il invoque plusieurs chefs de préjudice :

- Au titre de la remédiation aux désordres :
- Le coût des travaux :
- Il a été donné mission à l'expert (point 5°) de définir « *la consistance et le coût des travaux de réparation à mettre en œuvre pour supprimer définitivement les imperfections constatées et leurs conséquences dommageables* ».
- Celui-ci préconise la reprise à l'identique de la totalité des parties de façade située en surplomb de plus d'un niveau et de celles qui ne sont pas protégées des ruissellements.

Il indique toutefois que les travaux à réaliser pour la préparation des supports des parties de façade où le revêtement doit être refait ne pourront être déterminés avec précision qu'après démolition des parties de revêtement détecté comme non suffisamment adhérentes, selon un processus de « *réparations-investigations* ».

L'expert propose un chiffrage maximal de 360.890 € TTC pour les réparations des désordres du gros œuvre imputables à la SA E et 1.349.384 € TTC pour la réparation des désordres de revêtement imputables à la SAM D.

Cependant, il ne peut être suivi lorsqu'après avoir caractérisé qu'à la date de son rapport en 2008, l'intégralité de la surface revêtue était lourdement atteinte, il propose l'exécution de travaux de reprise parcellaires, précédés d'une détection sonore (non pratiquée du temps de l'expertise) des zones préservées du décollement dont il a pourtant suffisamment établi qu'elles étaient éparses et peu significatives, et assortis d'une nouvelle évaluation, le tout après émission d'un appel d'offres tenant compte des conclusions du rapport d'expertise, ce qu'il précisait d'ailleurs dans une note aux parties du 24 avril 2006 (rapport P 60).

Il vise, afin de mener une telle démarche le recueil préalable de devis.

La production de devis devait au contraire intervenir à l'occasion de l'expertise, si l'expert l'estimait nécessaire au chiffrage du coût des travaux, ce qui n'a manifestement pas été le cas puisqu'il a été en mesure d'évaluer ledit coût des travaux propres à remédier aux désordres, en excluant les zones ne nécessitant pas de reprises (premier niveau et parois protégées du ruissellement telles que les loggias).

Il convient en conséquence de retenir l'évaluation de l'expert, telle qu'elle résulte des tableaux détaillés annexés à son rapport d'expertise et qui s'élève à 360.890 € TTC pour les réparations des désordres du gros œuvre imputable à la SA E et 1.349.384 € TTC pour la réparation des désordres de revêtement imputables à la SAM D, en ce compris les coûts complémentaires pour frais et honoraires de maîtrise d'œuvre de bureau de contrôle d'assurances et de syndic.

Il y a donc lieu d'allouer ce montant au Syndicat des copropriétaires au titre de son indemnisation, sans caractère provisionnel qui n'a pas lieu d'être à ce stade de la procédure.

S'agissant du montant de l'indemnisation il est développé, tant par les entreprises et assureurs susceptibles d'assumer in fine la prise en charge financière de l'indemnisation, que l'expert sur ce point se trompe en ce qu'il retient, et chiffre, des travaux de réfection complets.

Les différents appelés en garantie remarquent en effet que des purges ont été effectuées et que depuis, il ne s'est produit dans le délai de la garantie aucune autre chute de carreaux de façade, ce qui selon eux exclut la nécessité de travaux de reprise générale, en l'absence de réalisation du risque.

Cependant, alors que les manquements cumulés des différents intervenants mettent en évidence, un danger pour la sécurité des personnes tenant au risque de chute lors des ruptures d'adhérence du fait de la verticalité de l'ouvrage, l'analyse des désordres de construction et des travaux pour y remédier n'est pas subordonnée à la réalisation du risque, mais à la démonstration cumulative de la non-conformité des travaux aux règles de l'art et de désordres survenus pendant le délai de la garantie.

Il n'y a donc pas lieu d'ajuster le niveau de l'indemnisation à l'absence d'invocation, hormis les deux épisodes signalés de chute de plaques de façade, pendant la période de garantie, d'autres effondrements.

Il doit au contraire être retenu que l'expert a caractérisé ces désordres sur l'ensemble de la surface de revêtement, qu'ils ont nécessairement affecté l'adhérence qui aurait résulté d'un support correctement préparé et d'une pose conforme aux exigences techniques, que le Syndicat, et le maître de l'ouvrage avant lui, étaient en droit d'attendre, de sorte que le Syndicat demandeur est fondé à obtenir l'indemnisation des travaux de reprise complète, telle que chiffrée par l'expert qui les ventile comme suit :

- reprise du gros œuvre : 360.890 € TTC,

- reprise de revêtement : 1.349.384 € TTC.

Le coût des échafaudages étant inclus dans cette estimation (point 3), le Syndicat des copropriétaires doit être débouté de sa demande d'indemnité supplémentaire de ce chef.

Compte tenu du temps écoulé, il convient de faire droit à la demande du Syndicat des copropriétaires tendant à voir actualiser le montant des condamnations, suivant les modalités précisées au dispositif ci-après.

Le Syndicat des copropriétaires sollicite le paiement des honoraires supplémentaires de syndic exposés à la suite des désordres et de leurs conséquences et réclame de ce chef une somme de 8.409,56 €.

Il est produit à cet égard deux factures en date du 9 novembre 2005 pour un montant de 4.317,56 € et du 13 janvier 2015 pour un montant de 4.092 €, qui correspondent aux diligences accomplies, en sus de la gestion ordinaire de l'immeuble, par le syndic de copropriété pour la gestion du sinistre ; il convient dès lors d'allouer au Syndicat des copropriétaires, la somme de 8.409,56 €.

Au titre du préjudice de jouissance

Le préjudice de jouissance est sollicité à hauteur de 1.500 € par mois depuis l'assignation jusqu'à la date de réalisation des travaux.

Cependant, il se limite à un préjudice esthétique tenant à l'aspect dégradé de la façade lors des chutes, et des purges donnant lieu à des poses temporaires d'échafaudage, éléments dont la durée n'est pas justifiée, de sorte que faute de rapporter une preuve suffisante, le Syndicat demandeur sera débouté de cette demande.

Il tient également à l'inconfort résultant des travaux à venir, que l'expert estime à une période de 10 mois, de sorte qu'il convient d'allouer au Syndicat une somme de 1.500 € X 10 = 15.000 € au titre de son préjudice de jouissance.

Au titre des frais :

Le Syndicat des copropriétaires sollicite enfin l'allocation de la somme de 25.493,68 € au titre des frais exposés consécutivement aux désordres, représentant les dépenses nécessaires à leur démonstration (constat, photographies) et le coût de travaux intermédiaires divers rendus nécessaires, tels que les purges.

Il en justifie par la production aux débats de 12 factures.

S'agissant d'un chef de préjudice accessoire, il convient de lui en allouer le montant, soit la somme de 25.493,68 €.

Il y a lieu en outre de lui allouer le montant des frais d'expertise qu'il a exposés, taxés à la somme de 87.389,59 € par le jugement du 4 février 2009.

Il s'ensuit que la SCI B sera condamnée à verser au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A les sommes suivantes :

- 360.890 € TTC
- 1.349.384 € TTC
- 15.000 €
- 25.493,68 €
- 8.409,56 €
- 87.389,59 €

C'est à bon droit que le Syndicat des copropriétaires sollicite la condamnation solidaire de la SA F au paiement de ces sommes.

La SCI B qui a souscrit la police d'assurances revêt la qualité de souscripteur, mais non celle d'assuré qui appartient à m. CH. et à la SA E (en ce inclus la part de marché sous traitée à la SAM D).

S'agissant d'une assurance obligatoire, la franchise n'est opposable qu'aux assurés et non à la victime du sinistre.

La SARL F doit être déboutée de ses demandes tendant à limiter l'indemnisation de la SCI B par l'application des franchises contractuelles.

Il en est de même de sa demande de plafonnement : il s'agit d'une assurance obligatoire, reposant sur un principe de réparation intégrale. La victime doit être indemnisée intégralement sans qu'il puisse lui être opposée de plafonnement, de sorte que la SA F sera déboutée de ce chef.

Elle sollicite en outre que la condamnation soit limitée aux sommes hors taxes.

L'indemnité versée par l'assureur de dommages correspond au montant hors taxes lorsque l'assuré peut récupérer le montant de la TVA au jour du sinistre et non au jour de la fixation du montant de l'indemnité.

Outre que le Syndicat des copropriétaires n'est pas l'assuré, il n'est nullement soutenu ni démontré que le syndicat des copropriétaires qui est doté d'une personnalité morale limitée, et de droit privé, disposerait d'un droit de récupération de la TVA, qui plus est au titre de l'année 1996.

La SARL F doit donc également être déboutée de cette demande.

2- Sur les actions en garantie

A- Les demandes de la SCI B

a- En qualité de maître de l'ouvrage

La SCI B demande la condamnation de m. CH., de la SA E, et de la SAM D à la relever et garantir de toute condamnation pouvant être prononcée contre elle au profit du Syndicat des copropriétaires.

Outre la responsabilité de plein droit résultant de l'article 1630 du Code civil, la responsabilité de l'architecte maître d'œuvre à l'égard du maître de l'ouvrage est de nature contractuelle.

Les manquements imputables à l'architecte dont la responsabilité a été retenue justifient de le condamner à relever et garantir la SCI B, à hauteur de 10% des condamnations prononcées contre elle.

En l'état du marché signé avec la SA E, la responsabilité de celle-ci est également de nature contractuelle. La SA E sera condamnée à relever et garantir la SCI B, à hauteur de 20% des condamnations prononcées contre elle.

Contrairement à ce que soutient la SAM D le défaut de lien contractuel entre la SCI B et elle-même n'est pas de nature à priver la SCI B du droit de mettre en jeu sa responsabilité.

Dès lors qu'elle est le sous-traitant de la SA E, la responsabilité de la SA J à l'égard du maître de l'ouvrage est de nature quasi-délictuelle, ainsi que le soutient avec pertinence la SCI B qui sollicite, sur le fondement de l'article 1229 du Code civil, qu'elle la relève et garantisse des condamnations prononcées contre elle.

En conséquence, la SAM D sera condamnée à relever et garantir la SCI B, à hauteur de 70% des condamnations prononcées contre elle.

Elle formule enfin une demande de condamnation *in solidum*, pour le tout à l'encontre de la SA F venant aux droits de la SA K, à laquelle il doit être fait droit en l'état de la police d'assurance, alors qu'elle dispose d'un droit d'action directe contre l'assureur des intervenants au chantier en l'état de la police d'assurance « *globale chantier* » dont elle est le souscripteur.

b- En qualité de copropriétaire

L'effondrement de carreaux de revêtement de façade affecte à l'évidence les parties communes de l'immeuble et s'analyse donc en un préjudice subi par le Syndicat des copropriétaires qui seul est fondé en demander l'indemnisation.

Cette indemnisation revient ensuite aux copropriétaires, au prorata des leurs tantièmes.

La SCI B, qui procède par affirmations en arguant d'un préjudice locatif dont la réalité et l'imputabilité aux désordres ne sont nullement établies, échoue à démontrer la matérialité d'un préjudice subi à titre personnel et qui serait distinct de celui du Syndicat des copropriétaires.

Elle doit donc être déboutée de ses demandes de ce chef.

Sur la demande de m. CH. et de la SA G :

Aucune demande n'étant formulée contre la SA G, qui n'était pas l'assureur de m. CH. au titre du chantier litigieux, il convient de faire droit à la demande de mise hors de cause de cette compagnie.

Sur la demande de la SA E :

Sa demande principale (déclarer irrecevable l'appel en garantie dirigé contre elle), et sa demande subsidiaire (ne pas homologuer le rapport d'expertise sur sa responsabilité) ayant été traitées ci-dessus, seule demeure sa demande subsidiaire tendant à lui voir réserver ses droits à être relevée et garantie par la SA F.

Cependant, ainsi qu'il a déjà été relevé ci-dessus, l'expiration du délai de l'article L114-1 du Code des assurances, rend toute prétention de sa part à l'encontre de la SA F irrecevable, de sorte que son souhait de lui voir réserver pour l'avenir une action récursoire se trouve désormais dénué d'objet.

Sur la demande d'exécution provisoire :

Le Syndicat des copropriétaires sollicite que les condamnations au montant des travaux avec désignation de l'expert pour contrôle de bonne fin soient assorties de l'exécution provisoire.

Cependant, il n'indique pas, parmi les conditions de l'article 202 du Code de procédure civile celles qu'il estime réunies et qu'il lui incombait d'invoquer, de sorte que sa demande, insuffisamment fondée, doit être rejetée.

Sur les dépens :

Compte tenu de la nature des condamnations prononcées, il y a lieu de condamner la SA F, *in solidum* avec m. CH., la SA E, la SAM D, aux dépens, ces trois derniers respectivement dans la limite de 10%, 20% et 70%, avec faculté de distraction au profit de Maître Patricia REY, Maître Jean p. LICARI, Maître Joëlle PASTOR-BENSA et Maître Hervé CAMPANA, chacun sous sa due affirmation.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Met hors de cause la SA I ainsi que la SAS E ;

Met hors de cause la SA G ;

Constate que l'action de m. CH., de la SA E, de la SAM D à l'encontre de la SA F, en garantie des condamnations prononcées à leur encontre dans la présente instance, est prescrite ;

Déclare en conséquence irrecevables les demandes formulées par m. CH., la SA E, et la SAM D à l'encontre de la SA F ;

Condamne la SCI B à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble A, au titre de la réparation de son préjudice :

- les sommes de 360.890 € TTC et 1.349.384 € TTC représentant le coût des travaux de reprise des désordres, et dit que ces sommes seront réactualisées sur l'indice mensuel des prix à la consommation des ménages urbains, hors tabac, dont le chef est ouvrier ou employé (poste de dépense : 295, série France entière, publié par l'INSEE), au jour de la présente décision, l'indice de référence étant celui du mois de novembre 2008, selon la formule :

(Montant de la condamnation) x nouvel indice

Indice initial

- la somme de 15.000 € au titre de son préjudice de jouissance pendant la durée des travaux de reprise ;
- la somme de 25.493,68 au titre des frais exposés pour la démonstration des désordres et les purges de la façade ;
- la somme de 8.409,56 € représentant les frais de syndic exposés au titre de la prise en charge des désordres ;
- 87.389,59 € au titre des frais d'expertise judiciaire ;

Dit que les travaux seront réalisés sous contrôle de bonne fin d'expert et commet à cet effet Monsieur FERRAND ;

Condamne la SA F à relever et garantir la SCI B de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre ;

Condamne m. CH., la SA E et la SAM D *in solidum* avec la SA F à relever et garantir la SCI B dans la limite de 10 % des condamnations pour m. CH., 20 % pour la SA E et 70% pour la SAM D ;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes ;

Condamne la SA F, *in solidum* avec m. CH., la SA E et la SAM D, aux dépens, ces trois derniers respectivement dans la limite de 10%, 20% et 70%, et dit qu'il pourra en être opéré distraction au profit de Maître Patricia REY, Maître Jean- p. LICARI, Maître Joëlle PASTOR-BENSA et Maître Hervé CAMPANA, avocats-défenseurs, chacun sous sa due affirmation.

Ainsi jugé par Madame Martine COULET-CASTOLDI, Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Madame Françoise DORNIER, Premier Juge, Madame Léa PARIENTI, Juge, qui en ont délibéré conformément à la loi assistées, lors des débats seulement, de Madame Carole FRANCESCHI, Greffier stagiaire ;

Lecture du dispositif de la présente décision a été donnée à l'audience du 7 DÉCEMBRE 2017, dont la date avait été annoncée lors de la clôture des débats, par Madame Martine COULET-CASTOLDI, Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, assistée de Madame Emmanuelle PHILIBERT, Greffier, en présence de Monsieur Olivier ZAMPHIROFF, Premier Substitut du Procureur Général, et ce en application des dispositions des articles 15 et 58 de la loi n° 1.398 du 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires.