

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE VALENCE**

CH1 Contentieux Général

**JUGEMENT DU 15 Mai 2018**

Extrait des Minutes du

Secrétariat-Greffé du Tribunal de Grande

Instance de VALENCE (Drôme)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**Code NAC : 72Z**  
**DOSSIER N° : 16/02244**

**Copie Exécutoire à**  
**la SELARL CABINET GREGORY DELHOMME —**  
**la SELAS FOLLET RIVOIRE**  
**la SELARL FAYOL ET ASSOCIES**  
**la SCP DURRLEMAN-COLAS-DE RENTY**  
**Me Cécile JULLIEN PALETIER**  
**le 15/05/2018**

**DEMANDERESSE**

**S.C.I. LES BICATHES**, dont le siège social est sis 1 Montée Saint Martin - 26200 MONTÉLIMAR représentée par Maître Grégory DELHOMME de la SELARL CABINET GREGORY DELHOMME, avocats au barreau de VALENCE

**DÉFENDEURS**

**S.A. MAAF ASSURANCES, Assureur de ZOCCO BATIMENT**, dont le siège social est sis Chaban de Chauray - 79000 NIORT représentée par Maître Guillaume BLANC de la SELARL FAYOL ET ASSOCIES, avocats au barreau de VALENCE

**Monsieur Serge FLANDIN**, demeurant Le Colombier - 26780 MALATAVERNE représenté par Maître Béatrice COLAS de la SCP DURRLEMAN-COLAS-DE RENTY, avocats postulants au barreau de VALENCE, la SCP ALBERTINI ALEXANDRE & L'HOSTIS, avocats plaidants au barreau d'AVIGNON

**S.A.R.L. FLANDIN INGÉNIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT**, dont le siège social est sis Le Colombier - 160 Allée des Ormeaux - 26780 MALATAVERNE représentée par Maître Béatrice COLAS de la SCP DURRLEMAN-COLAS-DE RENTY, avocats postulants au barreau de VALENCE, la SCP ALBERTINI ALEXANDRE & L'HOSTIS, avocats plaidants au barreau d'AVIGNON

**MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS**, dont le siège social est sis 189 Boulevard Malesherbes - 75856 PARIS CEDEX 17 représentée par Maître Béatrice COLAS de la SCP DURRLEMAN-COLAS-DE RENTY, avocats postulants au barreau de VALENCE, la SCP ALBERTINI ALEXANDRE & L'HOSTIS, avocats plaidants au barreau d'AVIGNON

**S.A. ALBINGIA**, dont le siège social est sis 109/111 Rue Victor Hugo - 92532 LEVALLOIS PERRET CEDEX représentée par Maître Eric RIVOIRE de la SELAS FOLLET RIVOIRE, avocats postulants au barreau de VALENCE, Maître Emmanuelle BOCK de la SCP Evelyne NABA et Associés, avocats plaidants au barreau de PARIS

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE "RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX"**, sis 127 Rue Pierre Julien 26200 MONTÉLIMAR représenté par son syndic en exercice la SAS FONCIA RÉPUBLIQUE dont le siège social est sis 129 Rue Pierre Julien - 26200 MONTÉLIMAR représentée par Me Cécile JULLIEN PALETIER, avocat au barreau de VALENCE

## COMPOSITION DU TRIBUNAL

**PRÉSIDENT** : D DALEGRE, Vice-Président

**Juges** : A VAREILLES - A. LIEGEON

**Greffier** : V. VERRIER-MAZOUÉ

**DÉBATS** : à l'audience du : 06 Février 2018

### JUGEMENT :

- contradictoire
- en premier ressort
- prononcé par mise à disposition
- signé par M. le Président et par le Greffier

Vu l'assignation délivrée les 6, 9, 24, 30 mai et 7 juin 2016 à la S.A. MAAF ASSURANCES en qualité d'assureur de ZOCCO BATIMENT, Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT, la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS (MAF), la S.A. ALBINGIA, assureur dommage ouvrage et au syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX, à la requête de la SCI LES BICATHES

Vu les conclusions récapitulatives signifiées le:

-9 février 2017 par la S.A. MAAF ASSURANCES

-21 février 2017 par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX

-21 juin 2017 par Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la MAF

-21 juin 2017 par la SCI LES BICATHES

-5 octobre 2017 par la S.A. ALBINGIA

Vu l'ordonnance du 6 octobre 2017 fixant la clôture au 23 janvier 2018 et la date de l'audience de plaidoiries au 6 février 2018

### FAITS ET PRETENTIONS

Le 14 avril 2004, la SCI LES BICATHES a acquis auprès de la société JPS quatre lots dans un immeuble en copropriété, dénommé RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX, sis 127 Rue Pierre JULIEN à MONTELMAR (26) consistant en :

-au sous-sol, un local à usage de cave, d'une superficie de 84,50 M2 environ, constituant le lot n°20

-au sous-sol, un local à usage de cave, d'une superficie de 35 M2 environ, constituant le lot n°21

-au rez-de-chaussée, un local à usage professionnel ou commercial, d'une superficie de 83 M2 environ, constituant le lot n°31

-au rez-de-chaussée, un local à usage professionnel ou commercial, d'une superficie de 80 M2 environ, constituant le lot n°32.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX a entrepris d'importants travaux de rénovation des parties communes. La maîtrise d'œuvre a été effectuée par Monsieur Serge FLANDIN, architecte, lequel a cédé son activité en cours de chantier à la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT qui a poursuivi la mission.

Les travaux de gros œuvre et de VRD ont été confiés à la société ZOCCO BATIMENT, assurée auprès de la société MAAF ASSURANCES.

La société ZOCCO BATIMENT a été placée en liquidation judiciaire le 21 mars 2005.

Les travaux ont fait l'objet d'une déclaration d'achèvement en date du 19 mars 2008.

De son côté, la SCI LES BICATHES a fait procéder à des travaux d'aménagement intérieur

de ses locaux.

Ayant été avisé par la SCI LES BICATHES de la survenance d'infiltrations d'eau dans ses locaux en sous-sol, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX a effectué, le 28 septembre 2010, une première déclaration de sinistre auprès de son assureur dommages ouvrage, la société ALBINGIA.

Une seconde déclaration de sinistre en date du 1<sup>er</sup> février 2013 a été régularisée auprès de la société ALBINGIA.

Invoquant la persistance des désordres, en dépit de travaux effectués selon les préconisations du cabinet SARETEC, expert mandaté par l'assureur dommages ouvrage, la SCI LES BICATHES a saisi le juge des référés d'une demande d'expertise judiciaire.

Par ordonnance du 27 mars 2014, Monsieur DUBOIS a été désigné en qualité d'expert.

Par ordonnances des 26 mars et 1<sup>er</sup> octobre 2015, les opérations d'expertise judiciaire ont été étendues à la S.A. AXA France IARD, la S.A. MAAF ASSURANCES en qualité d'assureur de ZOCCO BATIMENT, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT, la MAF et la S.A. ALBINGIA.

L'expert judiciaire a déposé le 25 janvier 2016 un rapport dans lequel il a conclu que des désordres de nature décennale rendaient les caves de la SCI LES BICATHES inaptes à leur destination.

La SCI LES BICATHES demande au Tribunal de :

- dire et juger que la société ZOCCO est responsable des désordres de nature décennale relevés par l'expert judiciaire et affectant l'ouvrage et que la SCI LES BICATHES est bien fondée à engager sa responsabilité civile décennale
- dire et juger que Monsieur FLANDIN et la société FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT ont manqué à leur mission de conception et de contrôle des travaux et que la SCI LES BICATHES est bien fondée à invoquer ces fautes contractuelles pour engager leur responsabilité délictuelle
- dire et juger que la MAAF es qualité d'assureur décennal de l'entreprise ZOCCO doit garantir cette dernière au titre de sa responsabilité civile décennale
- dire et juger que la MAF doit garantir la société FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et Monsieur Serge FLANDIN au titre de leur responsabilité civile professionnelle
- dire et juger que la société ALBINGIA doit prendre en charge l'indemnisation des désordres matériels de nature décennale affectant l'ouvrage
- dire et juger que la société ALBINGIA a commis une faute contractuelle en préconisant des travaux impropres à remédier aux désordres et qu'elle est ainsi responsable de l'aggravation des désordres subis par la SCI LES BICATHES
- condamner solidairement Monsieur FLANDIN, la société FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT, la société MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, la société MAAF et la société ALBINGIA à verser à la SCI LES BICATHES la somme de 201.866,35 euros au titre des pertes de loyers et des charges locatives indûment

payées du fait de l'impossibilité de pouvoir louer le local, arrêtées au 30 avril 2017

-condamner solidairement Monsieur FLANDIN, la société FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT, la société MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, la société MAAF et la société ALBINGIA à verser à la SCI LES BICATHES, la perte de loyers et de charges, à compter du 1er mai 2017, les pertes de loyers, sur une base mensuelle de 2.300 euros mensuels, et les pertes de charges locatives, sur justificatifs, jusqu'à réception des travaux, tels que préconisés par l'expert

-condamner solidairement Monsieur FLANDIN, la société FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT, la société MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, la société MAAF et la société ALBINGIA aux entiers dépens comprenant les frais et honoraires de l'expertise, et du constat d'huissier du 9 janvier 2014, ainsi qu'à verser à la SCI LES BICATHES la somme de 7.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile

-dire et juger que les travaux devront être réalisés dans les 3 mois de la signification du jugement à intervenir, sous astreinte de 300 euros par jour de retard, cette astreinte, à la charge solidaire des défenderesses, et au bénéfice de la SCI Les BICATHES

-ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, cette exécution provisoire étant nécessaire pour limiter les préjudices et conséquences financières, et compatible avec les faits de l'espèce et avec le rapport d'expertise.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX demande au tribunal de :

-débouter la SCI LES BICATHES de sa demande de condamnation

-condamner in solidum les défendeurs à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 16.976,40 euros pour remédier aux désordres

Si par impossible, le Tribunal devait entrer en voie de condamnation à l'encontre du syndicat des copropriétaires,

-dire que ce dernier sera entièrement relevé et garanti par les autres défendeurs à savoir l'architecte et son assureur, l'assureur de l'entreprise et l'assureur dommages ouvrage à savoir l'architecte et son assureur, l'assureur de l'entreprise et l'assureur dommages ouvrage véritables responsables des désordres

-condamner in solidum les mêmes aux entiers dépens de l'instance ainsi qu'à payer au Syndicat une somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La S.A. ALBINGIA prise en sa qualité d'assureur dommages ouvrage demande au tribunal, au visa des dispositions des articles 126 du code de procédure civile, 1792 et suivants du Code Civil, 1231-1 (ancien 1147) et 1240 (ancien 1382) du Code Civil, L 121.12 du Code des Assurances, de l'annexe 2 à l'article A 243.1 du Code des Assurances et de l'article L 242.1 du Code des Assurances, de :

Sur l'irrecevabilité de la demande de la SCI LES BICATHES :

-constater que cette dernière n'a pas qualité à agir au titre des parties communes,

-dire et juger cette dernière recevable éventuellement à solliciter la condamnation du Syndicat des copropriétaires à réaliser les travaux réparatoires au niveau des parties communes sous astreinte,

-la déclarer irrecevable à percevoir l'indemnité correspondant au montant des travaux réparatoires

-constater que la déclaration de sinistre régularisée auprès de l'assureur dommages ouvrage

n'a été faite que par le Syndic représentant la copropriété

-déclarer irrecevable la SCI LES BICATHES à agir à l'encontre de la compagnie ALBINGIA au titre d'un prétendu manquement contractuel

En tout état de cause, au titre de son seul préjudice personnel :

-constater qu'il n'est pas justifié de la réalité et de l'ampleur du préjudice locatif allégué,

-constater l'absence de lien de causalité entre la prétendue impossibilité de louer l'intégralité du local alors que seul 40 % de ce dernier correspondant aux caves serait inutilisable

En tout état de cause,

-déclarer recevable et bien fondée la compagnie ALBINGIA à opposer ses limites contractuelles

-dire et juger que la compagnie ALBINGIA est recevable à opposer le montant de la garantie dommages immatériels souscrite à hauteur de 76.225 euros

En tout état de cause,

Si une condamnation devait être prononcée à l'encontre de la compagnie ALBINGIA :

-déclarer responsables la société FLANDIN ARCHITECTURE, Monsieur FLANDIN et la société ZOCCO de l'intégralité des désordres et préjudices subis par la SCI LES BICATHES et la copropriété,

-condamner conjointement et solidairement ou à défaut in solidum le maître d'œuvre et son assureur la MAF, ainsi que la société ZOCCO et son assureur la MAAF à relever ALBINGIA de l'intégralité des sommes qui pourraient être mises à sa charge en principal, frais et accessoires outre intérêts à compter du jour du règlement et capitalisation, conformément à l'article 1154 du Code Civil

-rejeter toute autre demande, fins et conclusions

-condamner la SCI LES BICATHES ou tout autre succombant à verser la somme de 5.000 euros en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux entiers dépens en ce compris les dépens de référé et de première instance dont distraction au profit de Maître Eric RIVOIRE de la SELAS FOLLET & RIVOIRE, avocat aux offres de droit, en application de l'article 699 du code de procédure civile.

Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la MAF demandent au tribunal de :

Par déboutement de toutes argumentations et prétentions contraires,

-constater que le dommage matériel s'élève à la somme de 15.144 euros TTC et relève de la garantie décennale des constructeurs

En conséquence,

-fixer le préjudice matériel subi par le Syndicat des Copropriétaires de la « RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX » à la somme de 15.144 euros TTC

-condamner la Société MAAF ASSURANCES en qualité d'assureur de responsabilité décennale de la SARL ZOCCO BATIMENT à garantir Monsieur FLANDIN, la Société FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la Mutuelle des Architectes Français à hauteur de 70 % des condamnations qui seraient prononcées au titre du préjudice matériel

-dire et juger que la SCI LES BICATHES ne fait pas la preuve du préjudice immatériel dont elle réclame la condamnation

En conséquence,

-la débouter de l'intégralité de ses demandes

A défaut,

-dire que ce préjudice procède de l'appréciation d'une perte de chance et, avant-dire droit, ordonner un complément d'expertise en donnant mission à l'expert de déterminer la valeur locative :

- des 4 lots s'ils sont loués ensemble,
- des 2 lots commerciaux s'ils sont loués sans cave

En tout état de cause,

-dire et juger qu'aucune condamnation solidaire ou in solidum ne peut être prononcée contre Monsieur FLANDIN, la Société FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la Mutuelle des Architectes Français au titre des préjudices immatériels allégués par la SCI LES BICATHES

En conséquence,

-limiter toutes condamnations à ce titre contre les concluants à 20 % des préjudices qui seraient retenus et débouter toutes parties des demandes excédant cette part

Subsidiairement,

-condamner in solidum le Syndicat des Copropriétaires de la « RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX », la Société ALBINGIA et la société MAAF ASSURANCES à garantir Monsieur FLANDIN, la Société FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la Mutuelle des Architectes Français, de l'intégralité des condamnations qui seraient prononcées à leur encontre au titre des préjudices immatériels

En tout état de cause,

-condamner la partie perdante à payer à Monsieur FLANDIN, la Société FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la Mutuelle des Architectes Français la somme de 2.000 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

La S.A. MAAF ASSURANCE demande au tribunal, au visa de la loi du 10 juillet 1965, des articles 1792 du code civil, de :

In limine litis,

-déclarer l'action de la SCI LES BICATHES irrecevable à son encontre

A titre principal,

-constater l'absence de réception expresse et contradictoire des travaux avec la société ZOCCO BATIMENT

-dire et juger qu'il n'y a pas lieu à garantie décennale,

A titre subsidiaire,

-constater l'absence de garantie du préjudice immatériel allégué par la SCI LES BICATHES,

A titre infiniment subsidiaire,

-condamner Monsieur FLANDIN, la SARL FLANDIN et leur assureur la MAF à relever et à garantir la MAAF de toutes les condamnations qui seront éventuellement prises à son encontre

Par conséquent,

-débouter la SCI LES BICATHES de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions dirigées contre la MAAF

-condamner la SCI LES BICATHES à lui payer la somme de 2.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

## MOTIFS

### SUR LES DEMANDES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX

#### Sur la réception des travaux

La MAAF ASSURANCE soutient que la société ZOCCO a abandonné le chantier au début de l'année 2005, en raison de ses difficultés financières, et que les travaux se sont poursuivis avec un nouvel intervenant chargé du lot maçonnerie jusqu'au 16 octobre 2008, de sorte qu'aucune réception expresse et contradictoire n'a été effectuée, mettant fin aux rapports contractuels entre la société ZOCCO et le maître d'ouvrage.

Le rapport d'expertise dommages ouvrage du cabinet SARETEC du 29 octobre 2010 fait état d'un procès verbal de réception du 1<sup>er</sup> mars 2005 tandis que celui du 20 mars 2013 mentionne que l'expert a obtenu la production d'un procès verbal de réception du 16 octobre 2008. Aucune des parties n'a versé au débat l'un de ces documents. Il n'est donc pas justifié d'une réception expresse des travaux confiés à la société ZOCCO, sous la direction de Monsieur FLANDIN puis de la société FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT.

Il n'est pas non plus établi qu'un autre entrepreneur ait été diligenté afin d'achever les travaux de VRD, postérieurement à la cessation d'activité de la société ZOCCO qui en avait la charge, suivant marché de travaux du 5 mars 2004 et avenant du 30 juin 2004.

La société ZOCCO ne soutient pas ne pas avoir reçu paiement des travaux qu'elle a exécutés et que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX affirme avoir lui avoir réglés. Or, la prise de possession des lieux par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX, jointe au paiement intégral du prix, caractérise la volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage de sorte qu'il y a lieu de considérer qu'il y a bien eu réception tacite des travaux de VRD confiés à la société ZOCCO.

#### Sur les responsabilités

Dans son rapport déposé le 25 janvier 2016, l'expert judiciaire a déterminé quatre causes de survenance des désordres liés aux infiltrations d'eau :

- le bouchement non étanche d'un ancien escalier donnant de la cave vers l'extérieur
- le déversement juste à l'aplomb de cet ancien escalier d'une descente d'eau et de deux trop pleins reprenant une part importante des eaux de toiture
- la configuration du terrain, le point bas de la cour du cloître étant l'ancien escalier de cave
- les malfaçons affectant le réseau d'évacuation des eaux pluviales, notamment l'insuffisance de la section de sortie du tuyau d'évacuation des eaux pluviales et l'implantation des regards plus hauts que le terrain.

Monsieur DUBOIS a mis en évidence, lors la conception de l'ouvrage, les carences du maître



d'oeuvre qui n'a pas prévu d'étanchéité pour l'escalier comblé et qui n'a pas fourni à l'entrepreneur en charge des travaux de VRD de plan des réseaux d'eaux pluviales. De plus, Monsieur FLANDIN et la société FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT ont été défailants dans leur mission de surveillance des travaux de VRD qui sont affectés de désordres importants et généralisés qu'ils auraient dû déceler et faire reprendre par l'entrepreneur.

L'expert judiciaire a également souligné la mauvaise exécution du comblement de l'escalier et du réseau d'eaux pluviales par l'EURL ZOCCO BATIMENT.

En application de l'article 1792 du code civil, les intervenants à la construction que sont l'architecte et l'entrepreneur engagé de plein droit leur responsabilité civile décennale à l'égard du maître d'ouvrage et doivent être condamnés in solidum avec l'assureur dommages ouvrage à lui payer les travaux de remise en état dès lors que chacun a contribué par son fait à la survenance de l'entier dommage.

Monsieur DUBOIS a estimé le coût des travaux de reprise à la somme de 15.144 euros TTC. Toutefois, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX qui a consulté deux entrepreneurs de travaux publics n'a obtenu qu'un seul devis de la société AUDIGIER qui a chiffré le montant de son intervention à la somme de 16.976,40 euros TTC.

Aucune des parties ne soutenant que le devis de la société AUDIGIER comprendrait l'estimation d'autres prestations que celles préconisées par l'expert judiciaire, il convient de fixer le préjudice matériel subi par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX à ce montant de 16.976,40 euros que la société ALBINGIA, la société MAAF ASSURANCES, Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF seront condamnés in solidum à lui payer.

L'équité commande de condamner les mêmes in solidum à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX une indemnité de 2.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

#### Sur les demandes de garantie

Il est reproché à la société ALBINGIA de ne pas avoir préfinancé les travaux nécessaires pour remédier aux désordres de nature décennale. Toutefois, l'attitude de l'assureur dommages ouvrage n'est pas à l'origine des désordres affectant les travaux de VRD dont le syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX demande réparation.

En l'absence de lien de causalité direct entre la carence de l'assureur dommages ouvrage et le seul préjudice matériel dont se prévaut le syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX, la société ALBINGIA se verra relever et garantir de l'intégralité des condamnations prononcées à son encontre en faveur du syndicat

des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX, outre intérêts à compter du jour du règlement et capitalisation, conformément à l'article 1154 ancien du code civil.

Au vu de la gravité des fautes respectives commises par l'architecte et l'entrepreneur, il y a lieu d'opérer dans leurs rapports entre eux un partage de responsabilité à parts égales.

En conséquence, Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF devront in solidum relever et garantir la société MAAF ASSURANCES de la moitié des condamnations de toute nature prononcées à son encontre en faveur du syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX. Réciproquement, la société MAAF ASSURANCES devra relever et garantir Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF de la moitié des condamnations de toute nature prononcées à leur encontre en faveur du syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX.

### **SUR LES DEMANDES DE LA SCI LES BICATHES**

A la demande de la SCI LES BICATHES, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX sera condamné à réaliser les travaux préconisés par l'expert judiciaire, sous astreinte de 50 euros par jour de retard, passé le délai de six mois suivant la signification de la présente décision.

La MAAF prétend que les dommages immatériels ne sont pas couverts par la garantie décennale souscrite par la société ZOCCO BATIMENT. Elle ne communique toutefois ni les conditions générales, ni les conditions particulières du contrat d'assurance souscrit par l'EURL ZOCCO BATIMENT de sorte que le tribunal n'est pas en mesure de vérifier la réalité de ses allégations.

Suite à la première déclaration de sinistre effectuée le 28 septembre 2010 par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX, la société ALBINGIA a mandaté le cabinet SARETEC et a considéré le 19 novembre 2010, au vu du rapport de ce dernier, que les garanties dommages ouvrage n'étaient pas acquises, en l'absence de désordres susceptibles de compromettre la solidité de l'ouvrage assuré ou de le rendre impropre à sa destination.

Suite à la deuxième déclaration de sinistre effectuée le 1<sup>er</sup> février 2013 par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX, la société ALBINGIA a, à nouveau, mandaté le cabinet SARETEC qui a conclu, dans son rapport du 20 mars 2013, que la cause du sinistre était l'absence de raccordement des regards 1, 2 et 3 venant au contact des murs enterrés du sous-sol de la SCI LES BICATHES sur le réseau d'eaux pluviales communales.

La société ALBINGIA a alors accepté de pré-financer les travaux préconisés unilatéralement par son expert, le cabinet SARETEC, mais ces travaux réalisés en septembre 2013 n'ont pas été de nature à mettre fin aux désordres.

En refusant dans un premier temps de reconnaître le caractère décennal des désordres alors que son propre expert avait constaté les pénétrations d'eau dans la cave de la SCI LES BICATHES, puis en proposant, sur la base du rapport unilatéral de ce même expert, un préfinancement de travaux inefficaces et insuffisants à remédier aux désordres, l'assureur dommages ouvrage a engagé sa responsabilité contractuelle, sur le fondement de l'article 1147 ancien du code civil, à l'égard de son assuré, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX .

La SCI LES BICATHES justifie d'un préjudice personnel découlant des désordres affectant les parties communes et portant atteinte à la jouissance des parties privatives des lots lui appartenant ; elle a donc, en application de l'article 15 alinéa 2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, qualité pour agir à l'encontre de l'assureur dommages-ouvrage et elle est bien recevable à invoquer les manquements de ce dernier qui ont aggravé ses préjudices immatériels en les faisant perdurer dans le temps.

La SCI LES BICATHES n'avait pas à effectuer à une déclaration de sinistre auprès de l'assureur dommages ouvrage dès lors que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX y avait déjà procédé, pour le compte de l'ensemble des copropriétaires.

L'inefficacité des travaux de reprise des désordres ne justifie pas la suppression du plafond contractuel de garantie de l'assureur dommages ouvrage.

Les conditions particulières de la police stipulent que la garantie des dommages immatériels est accordée à hauteur d'un montant égal à 10% de celui défini à l'article 3 des conditions générales, sans pouvoir excéder 76.225 euros et qu'il n'y a pas de franchise.

La société ALBINGIA ne sera donc condamnée in solidum avec les constructeurs et leurs assureurs, à indemniser les préjudices immatériels de la SCI LES BICATHES que dans la limite du plafond de garantie.

Les pénétrations d'eau pluviale n'ont été constatées que dans les caves acquises par la SCI LES BICATHES en sous-sol ; toutefois, l'expert judiciaire a constaté que l'odeur d'humidité s'étendait à l'ensemble des locaux du rez-de-chaussée et se percevait dès l'entrée.

L'annonce publicitaire relative à la vente du cloître de SAINT CROIX (pièce n°22 de la demanderesse) ne contient aucune précision relative à l'usage des caves en sous-sol.

Si la SCI LES BICATHES ne peut donc prétendre à l'affectation des locaux en sous-sol à un autre usage que celui de caves, il est bien démontré que les désordres ont eu une incidence sur l'usage de ses locaux professionnels du rez-de-chaussée, d'une superficie de 163 M2 environ.

La SCI LES BICATHES justifie avoir signé le 25 novembre 2008 avec Monsieur Jérôme CHALAS un bail commercial portant sur ses quatre lots de copropriété, moyennant un loyer de 27.600 euros HT par an, soit 2.300 euros par mois, une remise exceptionnelle de 2.000 euros par mois ayant été consentie durant la première année de bail.

Suite au départ des lieux en 2010 de Monsieur Jérôme CHALAS qui a connu d'importantes difficultés financières ayant abouti à son placement en redressement puis en liquidation judiciaire, la SCI LES BICATHES a tenté en vain tant de relouer ses locaux que de les vendre à un prix dont le caractère excessif n'est pas démontré pour une surface utile en rez-de-chaussée de 163 M2.

Les nombreux courriers versés au débat et en particulier, ceux de Monsieur BAUDOUX du 7 octobre 2012, de Monsieur LAAMARTI du 9 décembre 2015, de Madame FRECHARD du 10 avril 2017 ainsi que les attestations de Madame FERREIRA, Monsieur BARDIN et du cabinet Michel SIMOND, agents immobiliers, établissent suffisamment que tant les infiltrations d'eau dans les pièces en sous-sol que les mauvaises odeurs dans les pièces au rez-de-chaussée ont fait perdre une chance à la SCI LES BICATHES de percevoir des revenus locatifs de l'ordre de 2.300 euros par mois ; au vu de ces éléments, il ne s'avère pas nécessaire d'ordonner une mesure d'expertise afin de déterminer la valeur locative des locaux considérés.

L'impropriété du sous-sol à la destination de caves affecte donc les lots de copropriété de la SCI LES BICATHES dans leur ensemble.

Compte-tenu du phénomène de désaffectation du centre ville de MONTELMAR au profit des zones commerciales périphériques et de la vacance des locaux commerciaux dans le secteur dans lequel est situé l'immeuble considéré, il convient de fixer à la somme de 121.119,81 euros le préjudice de la SCI LES BICATHES, arrêté au 30 avril 2017, consistant en la perte de chance de l'ordre de 60% de percevoir un loyer de 2.300 euros par mois et de répercuter sur le locataire les charges de copropriété.

Les fautes de la société ALBINGIA, de la société ZOCCO BATIMENT, de Monsieur Serge FLANDIN et de la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT ont contribué à l'entier préjudice subi par la SCI LES BICATHES.

Il convient, par conséquent, de condamner in solidum la société ALBINGIA, dans la limite du plafond de garantie de 76.225 euros, la société MAAF ASSURANCES, Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF, dans la limite de la franchise et du plafond de sa garantie, à payer à la SCI LES BICATHES la somme de 121.119,81 euros ainsi qu'à partir du 1<sup>er</sup> mai 2017, 60% de la somme mensuelle de 2.300 euros au titre des loyers et 60% des charges locatives sur justificatifs, jusqu'à la réception des travaux préconisés par l'expert judiciaire.

Les mêmes défendeurs seront condamnés in solidum aux dépens comprenant les frais d'expertise judiciaire, à l'exclusion du constat d'huissier de justice dont le coût est librement débattu entre l'huissier de justice et son client et qui ne figure pas dans la liste limitativement énumérée par l'article 695 du code de procédure civile.

L'équité commande de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en faveur de la SCI LES BICATHES.

#### Sur les demandes de garantie

Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF demandent à être relevés et garantis par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX des condamnations prononcées à leur encontre au bénéfice de la SCI LES BICATHES.

Il apparaît toutefois, au vu des documents communiqués notamment par la SCI LES BICATHES, que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX a été diligent en effectuant à deux reprises une déclaration auprès de l'assureur dommages-ouvrage et en faisant procéder aux travaux préconisés par l'expert de ce dernier dès l'obtention du pré-financement au mois de septembre 2013

En l'absence de preuve d'une faute caractérisée du syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX ayant contribué à la survenance ou à l'aggravation du préjudice immatériel de la SCI LES BICATHES, Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF seront déboutés de leur demande de garantie à son encontre.

La société ALBINGIA a commis un manquement personnel à ses obligations d'assureur que les maîtres d'oeuvre et leur assureur sont en droit d'invoquer. La faute de l'assureur dommages ouvrage peut être considérée comme ayant contribué à proportion de 40 % à l'aggravation des préjudices immatériels de la SCI LES BICATHES qui ont perduré dans le temps, faute de préfinancement de travaux de nature à mettre fin aux désordres affectant les parties communes.

La société MAAF, en qualité d'assureur de la société ZOCCO BATIMENT, devra supporter en définitive 30 % du montant de l'indemnité allouée à la SCI LES BICATHES tandis que Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF conserveront la charge des 30 % restant.

En conséquence, la société ALBINGIA et la société MAAF seront condamnées in solidum à relever et garantir Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF à hauteur de 70 % des condamnations de toute nature prononcées à leur encontre au profit de la SCI LES BICATHES.

La société MAAF n'a pas formé de demande de garantie à l'encontre de la société ALBINGIA.

Seuls Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF, dans la limite de la franchise et du plafond de sa garantie, seront condamnés in solidum à la relever et garantir à hauteur de 30 %

des condamnations de toute nature prononcées à son encontre au profit de la SCI LES BICATHES.

La société ALBINGIA se verra relever et garantir par la société MAAF, Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF, dans la limite de la franchise et du plafond de sa garantie, à hauteur de 60 % des condamnations de toute nature prononcées à son encontre au profit de la SCI LES BICATHES, outre intérêts à compter du jour du règlement et capitalisation, conformément à l'article 1154 ancien du code civil.

Eu égard à l'ancienneté du litige, il convient d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire, compatible avec la nature de l'affaire, en ce qui concerne les condamnations prononcées en faveur du syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX en totalité et à concurrence de 25% des condamnations prononcées en faveur de la SCI LES BICATHES.

Dans leurs rapports entre eux, la société ALBINGIA, la société MAAF ASSURANCES, Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF conserveront la charge des dépens qu'ils ont personnellement exposés.

#### **PAR CES MOTIFS,**

**LE TRIBUNAL**, statuant publiquement, par décision contradictoire, rendue en premier ressort et par mise à disposition au greffe,

Condamne in solidum la société ALBINGIA, la société MAAF ASSURANCES, Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX la somme de 16.976,40 euros en réparation de son préjudice matériel

Condamne in solidum la société ALBINGIA, la société MAAF ASSURANCES, Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX la somme de 2.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile

Condamne in solidum la société MAAF ASSURANCES, Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF à relever et garantir la société ALBINGIA de la totalité des condamnations prononcées à son encontre au profit du syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX, en principal, frais et accessoires, dépens outre intérêts à compter du jour du règlement et capitalisation, conformément à l'article 1154 ancien du code civil

Condamne in solidum Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF à relever et garantir la société MAAF ASSURANCES de la moitié des condamnations de toute nature prononcées à son encontre au profit du syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX

Condamne la société MAAF ASSURANCES à relever et garantir Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF de la moitié des condamnations de toute nature prononcées à leur encontre au profit du syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX à réaliser les travaux préconisés par l'expert judiciaire, sous astreinte de 50 euros par jour de retard, passé le délai de six mois suivant la signification de la présente décision

Déclare la SCI LES BICATHES recevable à agir en réparation de ses préjudices immatériels

Rejette la demande d'expertise judiciaire formée par Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF

Condamne in solidum la société ALBINGIA, dans la limite du plafond de garantie de 76.225 euros, la société MAAF ASSURANCES, Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF, dans la limite de la franchise et du plafond de sa garantie, à payer à la SCI LES BICATHES la somme de 121.119,81 euros ainsi qu'à partir du 1<sup>er</sup> mai 2017, 60% de la somme mensuelle de 2.300 euros au titre des loyers perdus et 60% des charges locatives sur justificatifs, jusqu'à la réception des travaux préconisés par l'expert judiciaire

Condamne in solidum la société ALBINGIA, la société MAAF ASSURANCES, Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF à payer à la SCI LES BICATHES la somme de 3.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile

Déboute Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF de leur demande de garantie à l'encontre du syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX

Condamne in solidum la société MAAF ASSURANCES, Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF, dans la limite de la franchise et du plafond de sa garantie, à relever et garantir la société ALBINGIA, à hauteur de 60 % des condamnations de toute nature prononcées à son encontre au profit de la SCI LES BICATHES, outre intérêts à compter du jour du règlement et capitalisation, conformément à l'article 1154 ancien du code civil

Condamne in solidum la société ALBINGIA et la société MAAF à relever et garantir Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF à hauteur de 70 % des condamnations de toute nature prononcées à leur encontre au profit de la SCI LES BICATHES

Condamne in solidum Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF, dans la limite de la franchise et du plafond de sa garantie, à relever et garantir la société MAAF ASSURANCES à hauteur de 30 % des condamnations de toute nature prononcées à son encontre au profit de la SCI LES BICATHES

Rejette toute prétention plus ample ou contraire des parties

Condamne in solidum la société ALBINGIA, la société MAAF ASSURANCES, Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF aux dépens comprenant les frais d'expertise judiciaire exposés par la SCI LES BICATHES et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision en ce qui concerne les condamnations prononcées en faveur du syndicat des copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE LE CLOITRE SAINTE CROIX en totalité et à concurrence de 25% des condamnations prononcées en faveur de la SCI LES BICATHES

Dit que la société ALBINGIA, la société MAAF ASSURANCES, Monsieur Serge FLANDIN, la SARL FLANDIN INGENIERIE DE LA CONSTRUCTION DU BATIMENT et la société MAF conserveront la charge des dépens qu'ils ont personnellement exposés

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

La République Française mande et ordonne  
A tous huissiers de Justice sur ce requis de mettre les  
présentes à exécution.  
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la  
République près les Tribunaux de Grande Instance d'y  
tenir la main.  
A tous Commandants et Officiers de la Force Publique  
de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.  
En foi de quoi, la minute des présentes a été signée par  
Monsieur le Président et le Secrétaire Greffier.



le 15/05/2018  
Expédition conforme  
Greffier en Chef