



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

**Légifrance**

Le service public de la diffusion du droit

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 18 mars 2021, 19-20.710, Inédit

### Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 19-20.710  
ECLI:FR:CCASS:2021:C300261  
Non publié au bulletin  
Solution : Rejet

### Audience publique du jeudi 18 mars 2021

Décision attaquée : Cour d'appel de Dijon, du 28 mai 2019

### Président

M. Chauvin (président)

### Avocat(s)

Me Bouthors, SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Boulloche, SCP Gadiou et Chevallier, SCP Thouvenin, Coudray et Grévy

## Texte intégral

### RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 18 mars 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 261 F-D

Pourvoi n° D 19-20.710

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 18 MARS 2021

La société Martin Lucas, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [...], a formé le pourvoi n° D 19-20.710 contre l'arrêt rendu le 28 mai 2019 par la cour d'appel de Dijon (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...], dont le siège est [...], représenté par son syndic le cabinet R. Laurin, dont le siège est [...],

2°/ à la société Compagnie d'assurances L'Equité, dont le siège est [...],

3°/ à la société Compagnie d'assurance L'Auxiliaire, mutuelle d'assurances des professionnels du bâtiment et des travaux publics, dont le siège est [...],

4°/ à la SMABTP, dont le siège est [...],

5°/ à la société Art et Fact architecture, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...], venant aux droits de la société [...],

6°/ à la Mutuelle des architectes français, dont le siège est [...],

défendeurs à la cassation.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...], a formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

La société Art et Fact architecture et la Mutuelle des architectes français ont formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

Le demandeur au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation annexé au présent arrêt ;

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...], demandeur au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation annexé au présent arrêt ;

La société Art et Fact architecture et la Mutuelle des architectes français, demandeurs au pourvoi incident invoquent, à l'appui de leur recours, un moyen de cassation annexé au présent arrêt ;

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Boyer, conseiller, les observations de Me Bouthors, avocat de la société Martin Lucas, de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...], de la SCP Boulloche, avocat de la société Art et Fact architecture et de la Mutuelle des architectes français, de la SCP Gadiou et Chevallier, avocat de la société SMABTP, de la SCP Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat de la compagnie d'assurance L'Auxiliaire, après débats en l'audience publique du 9 février 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Boyer, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Dijon, 28 mai 2019), le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [...] (le syndicat des copropriétaires) a confié des travaux de rénovation des balcons et du système d'évacuation des eaux pluviales à la société Martin Lucas, assurée auprès de la SMABTP, sous la maîtrise d'oeuvre de la société [...], aux droits de laquelle vient la société Art et Fact architecture, assurée auprès de la Mutuelle des architectes français (la MAF), la réception des travaux ayant été prononcée le 11 octobre 1994.

2. Une assurance dommages-ouvrages a été souscrite pour cette opération auprès de la société L'Equité.

3. Se plaignant d'un phénomène de fissuration des carreaux de pierre et d'infiltrations affectant les balcons, le syndicat des copropriétaires a déclaré, en 1997 et 1999, deux sinistres à l'assureur dommages-ouvrage, qui a financé des travaux réparatoires confiés à la société Martin Lucas.

4. Sur assignation du 10 août 2004, invoquant la persistance des désordres, le syndicat des copropriétaires a obtenu en référé la désignation d'un expert, puis a assigné en réparation les intervenants à l'acte de construire et leurs assureurs, ainsi que l'assureur dommages-ouvrage.

5. Par ordonnance du juge de la mise en état du 4 février 2013, une nouvelle mesure d'expertise a été ordonnée aux fins notamment de déterminer si les désordres précédemment examinés s'étaient aggravés.

#### Examen des moyens

Sur le moyen unique, pris en sa troisième branche, du pourvoi principal et le moyen unique du pourvoi incident de la société Art et Fact architecture et de la MAF, ci-après annexés

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen unique, pris en ses deux premières branches, du pourvoi principal et le moyen unique du pourvoi incident du syndicat des copropriétaires, rédigés en termes identiques, réunis

#### Enoncé des moyens

7. La société Martin Lucas et le syndicat des copropriétaires font grief à l'arrêt de dire que les dommages ne relèvent pas de la garantie décennale, alors :

« 1°/ qu'entrent dans le champ de la responsabilité décennale les désordres constatés dans le délai de la garantie décennale, susceptibles de porter atteinte à la solidité de l'ouvrage ou de le rendre impropre à sa destination ; que la cour d'appel a fait siennes les conclusions de l'expert judiciaire désigné par ordonnance du 14 septembre 2004, soit dans le délai de dix ans courant à compter de la réception des travaux du 11 octobre 1994, ayant relevé l'existence de désordres "détruis (ant) la structure même des balcons, alors que le béton se délitait en sous face" ; que la cour d'appel a elle-même relevé l'existence de désordres susceptibles "d'affecter à terme la solidité des balcons" ainsi que celle "des désordres qui peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage" ; qu'en excluant dès lors la mise en oeuvre de la garantie décennale au motif que n'était pas établie une atteinte à la solidité de l'ouvrage dans le délai de la garantie décennale, quand il ressortait de ses propres constatations l'existence avérée de désordres dans le délai de celle-ci, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations au regard des dispositions des articles 1792 et 2270 du code civil ;

2°/ que, d'autre part, la garantie décennale couvre les conséquences des désordres évolutifs dont la réparation a été demandée au cours de la période de garantie ; que la cour d'appel a fait siennes les conclusions de l'expert judiciaire désigné par ordonnance du 14 septembre 2004, soit dans le délai de dix

ans courant à compter de la réception des travaux du 11 octobre 1994, ayant relevé l'existence de désordres "évolutifs" et "de nature à nuire à terme à la solidité des balcons" ; que la cour d'appel a elle-même relevé l'existence de désordres susceptibles "d'affecter à terme la solidité des balcons" ainsi que celle "des désordres qui peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage" ; que le caractère évolutif des désordres révélés dans le délai de la garantie décennale étant acquis au débat, la cour d'appel ne pouvait dès lors exclure la mise en oeuvre de la garantie décennale au motif que n'était pas établie une atteinte à la solidité de l'ouvrage dans le délai de la garantie décennale sans priver sa décision de base légale au regard des dispositions des articles 1792 et 2270 du code civil. »

#### Réponse de la Cour

8. La cour d'appel, qui a constaté, par motifs adoptés, que les désordres survenus en 1997, 1999 et 2001 se manifestaient par des infiltrations d'eau le long des joints de dilatation, à la jonction entre le carrelage des balcons et les siphons de sol, en raison d'un défaut d'étanchéité, a relevé qu'aucune fissure n'avait été constatée ni signalée à l'intérieur de l'immeuble, qu'il n'était pas soutenu que les balcons ne pourraient pas être utilisés et que l'expert avait seulement noté, en 2006, soit deux années après l'expiration du délai d'épreuve, que ces désordres étaient « à terme » de nature à nuire à la solidité des balcons et que, si celui-ci avait constaté, en 2013, une aggravation significative du phénomène, il s'était à nouveau montré très incertain quant à l'incidence des désordres sur la solidité de l'ouvrage.

9. Ayant souverainement retenu qu'aucune impropriété à destination n'était caractérisée et qu'il n'était pas démontré, en dépit de la généralisation des désordres à de nombreux balcons sur une période de vingt-trois années depuis la réception, que ceux-ci se fussent aggravés au point de compromettre la solidité de l'ouvrage durant le délai d'épreuve, elle en a exactement déduit qu'ils ne pouvaient être réparés au titre de la garantie décennale.

10. Elle a, ainsi, légalement justifié sa décision.

Sur le moyen unique, pris en sa quatrième branche, du pourvoi principal  
Enoncé du moyen

11. La société Martin Lucas fait grief à l'arrêt de prononcer la mise hors de cause de la SMABTP, alors « que doit sa garantie l'assureur s'étant expressément engagé, en connaissance des éventuelles circonstances susceptibles d'exclure sa garantie, à prendre en charge le sinistre ; que par courrier du 15 juin 2000, la SMABTP, assureur de la société Martin Lucas qui le relevait dans ses conclusions d'appel écrivait "Nous avons pris bonne note que nous avons d'ores et déjà pris en charge un sinistre du même ordre sur ce chantier. Nous ne remettons pas en cause cet accord de prise en charge et honorerons le recours que pourra nous présenter l'Equité à prendre en charge le sinistre" ; qu'ainsi la cour d'appel ne pouvait exclure toute prise en charge du sinistre par la SMABTP au titre de la garantie décennale comme de la responsabilité contractuelle de la société Martin Lucas sans s'expliquer sur la reconnaissance de sa garantie par la compagnie d'assurance elle-même, privant ainsi sa décision de base légale au regard des dispositions de l'article 1354 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, transposé à l'article 1383 du même code, ensemble de celles des articles L. 113-1 et suivants du code des assurances. »

#### Réponse de la Cour

12. La cour d'appel, qui a relevé que l'assurance souscrite auprès de la SMABTP garantissait les dommages relevant de l'article 1792 du code civil, a retenu que les désordres constatés lors des deux expertises diligentées en 2004 et 2013, qui n'avaient pas revêtu le degré de gravité décennale durant le délai d'épreuve, relevaient de la responsabilité contractuelle des locataires d'ouvrage au titre des dommages intermédiaires.

13. Elle en a déduit à bon droit, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, que, le risque qui s'était réalisé n'étant pas garanti par le contrat, la SMABTP, recherchée en sa qualité d'assureur de responsabilité décennale, devait être mise hors de cause et a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE les pourvois ;

Condamne la société Martin Lucas et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [...] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit mars deux mille vingt et un.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par Me Bouthors, avocat aux Conseils, pour la société Martin Lucas

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir dit que les dommages subis par le syndicat des copropriétaires ne relevaient pas de la garantie décennale, d'avoir mis hors de cause les sociétés L'Equité, l'Auxiliaire et SMABTP, d'avoir fixé le préjudice du syndicat des copropriétaires au titre de la reprise des désordres à la somme de 100.294,92 € et au titre du préjudice de jouissance à celle de 8.000 € et d'avoir condamné la SASU Martin Lucas à payer au syndicat des copropriétaires la somme principale de 60.176,95 €, au titre de la reprise des désordres et celle de 4.800 € au titre du préjudice de jouissance ;

aux motifs propres qu'« à l'appui de leurs prétentions devant la cour, les parties maintiennent des moyens et arguments présentés au tribunal ; (

) que celui-ci a exactement relevé dans les rapports d'expertise : - « en l'état » du 12 octobre 2007, des fissurations en sous-face des balcons, un cloquage de la peinture à la retombée de leurs garde-corps de même qu'autour des descentes d'eaux pluviales intégrant un système de récupération par siphons, des dégradations de la maçonnerie près des pénétrations de ces descentes, des désordres importants au droit des éléments couvrant les joints de dilatation de la structure de l'immeuble, et quant aux siphons une aggravation des dommages susceptible d'affecter « à terme » la solidité des balcons, - du 23 octobre 2013, notamment en ce qui concerne la dégradation de la dalle vers les siphons, une évolution des désordres qui « peuvent » compromettre la solidité de l'ouvrage ; Qu'avec des motifs qu'adopte la cour en ajoutant qu'aucune impropriété à destination n'a été caractérisée, il a considéré comme non établie une atteinte à la solidité dans le délai de la garantie décennale, les désordres ayant été observés moins de trois ans après la réception du 11 octobre 1994 au vu de dégradations de peinture résultant, d'après un expert alors désigné par l'assureur dommages-ouvrage, d'infiltrations d'eau le long des joints de dilatation ainsi qu'à la jonction entre le carrelage et les siphons ; qu'il a par suite logiquement mis hors de cause l'Equité et la SMABTP garantissant des désordres en lien avec l'article 1792 du code civil, de même que l'Auxiliaire ayant assuré la société Martin Lucas pendant une période postérieure à 1994 ; (

) que les premiers juges ont aussi fait un exact rappel du rapport d'expertise du 23 octobre 2013, en ce qu'il a relié les dégradations à un défaut d'étanchéité entre les balcons et leurs siphons installés par la société Martin Lucas mais incompatibles car dépourvus de platines ; qu'ils ont à raison retenu cette faute en rappelant également que dans le rapport du 12 octobre 2007, il avait été noté qu'au sujet des fissures sous face des balcons, l'eau qui pénétrait près des siphons cheminait entre les différentes couches ; (

) qu'au terme d'une motivation méritant encore adoption, le tribunal a qualifié de fautif le comportement de l'architecte qui n'a pas veillé à une qualification adaptée de la société Martin Lucas pour réaliser l'étanchéité ni aux modalités par lesquelles cette dernière a été mise en oeuvre ; (

) que de façon pertinente, il a déduit des fautes ainsi caractérisées un partage des responsabilités à proportion de 60 % (SASU Martin Lucas) et 40 % (SARL Art & Fact Architecture) puis appliqué la clause d'exclusion de solidarité stipulée au contrat d'architecte ; (

) que pour l'indemnisation, les premiers juges ont souligné avec pertinence l'inertie du syndicat des copropriétaires à entreprendre des travaux bien qu'ayant été précisément informé, dès une nouvelle expertise DO en 1999, d'infiltrations au droit des siphons non étanches avec le joint d'étanchéité rapporté ; qu'ils ont parfaitement apprécié cette participation à l'aggravation des désordres en : - n'accordant au syndicat que 60 % du coût de la reprise évalué par l'expert judiciaire après généralisation des désordres (151.962 € HT), ce qui aboutit à un montant rectifié de 100.294,92 € (TVA Incluse) dont 60 % (60.176,95 €) devant être supportés par la SASU Martin Lucas et 40 % (40.117,97 €) par la SARL Art & Fact Architecture in solidum avec son assureur MAF (sauf franchise contractuelle), sommes Indexées sur l'indice BT 01 depuis le 23 octobre 2013, - fixant le préjudice de jouissance à 8.000 € au regard essentiellement d'une gêne pendant la réfection, indemnité dont la charge doit être répartie entre la société Martin Lucas (60 % - 4.800 €) et Art & Fact Architecture in solidum avec la MAF (40 % = 3 200 €) ; (

) que les développements qui précèdent conduisent à confirmer le jugement frappé d'appel, sauf en ses montants au titre de la reprise des désordres » ;

et aux motifs adoptés des premiers juges que : « (

) le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [...] (ci-après syndicat des copropriétaires), représenté par son syndic, la Régie Foncière Immobilier a signé, le 7 juin 1994, avec la SARL [...], assurée auprès de la compagnie MAF, un contrat d'architecte portant sur la maîtrise d'oeuvre de travaux de rénovation concernant l'ensemble immobilier, ce contrat ayant été précédé d'une étude réalisée en décembre 1993 par l'EURL [...], relative aux travaux à réaliser pour la remise en état des balcons. Que le syndicat des copropriétaires a, pour sa part, souscrit une police d'assurance dommages ouvrage auprès de la compagnie d'assurances L'Equité. (

) que les travaux, dont le montant était estimé dans le contrat d'architecte à la somme de 883.570 francs TTC, concernaient les points suivants : - traitement de surface des balcons du premier au cinquième étage, - traitement des nez de dalles du premier au quatrième étage, - traitement des gardes corps béton du premier au cinquième étage, - peinture sur garde métallique et main courante ainsi que sur les faces internes des gardes corps béton et des sous faces de balcons, - reprise des descentes d'eaux pluviales et créations d'eaux pluviales neuves, - revêtement de sol des balcons en grès cérame et des façades extérieures en pierres naturelles collées. Que le marché de travaux, portant notamment sur le traitement des surfaces des balcons, avec mise en oeuvre d'une chape pentée hydrofuge avec joints de fractionnement, application d'étanchéité type Cermiproof, y compris relevés et joints de dilatation, a été conclu par le maître d'ouvrage et l'architecte, le 7 juin 1994, avec la société Martin Lucas, alors assurée, au titre de la garantie décennale, auprès de la SMABTP.

« (

) que les travaux, réalisés entre juillet et octobre 1994, ont donné lieu à une réception prononcée le 11 octobre 1994, avec des réserves concernant le nettoyage des façades, réserves levées le 29 novembre 1994, dans le cadre de la garantie de parfait achèvement, après intervention de l'entreprise.

(

.) qu'après plusieurs déclarations de sinistre auprès de son assureur DO entre 1997 et 2001, le syndicat des copropriétaires a fait établir, le 10 juin 2004, un premier constat d'huissier, dont il communique une copie partielle, ne comportant que quelques photographies. Que l'assemblée générale des copropriétaires a, préalablement, le 18 mars 2003, voté l'engagement d'une procédure, et c'est dans ce contexte qu'un expert, Monsieur B..., a été désigné par ordonnance de référé du 14 septembre 2014, et que des assignations au fond, objet du présent dossier, ont été délivrées les 16 et 20 septembre 2004, soit avant l'expiration du délai de la garantie décennale, à l'encontre de l'architecte et de son assureur, de la société Martin Lucas et de son assureur, et de l'assureur DO. 1) Sur la nature et l'origine des désordres : (

) que l'article 1792 du code civil dispose que « tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination », l'article 1792-1 1° précisant qu'est réputé constructeur de l'ouvrage tout architecte, entrepreneur, technicien ou autres personnes liés au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage. Que la mise en oeuvre de ces textes suppose en conséquence que l'ouvrage ait été réceptionné sans réserve relativement aux désordres dénoncés, et que ces désordres présentent par ailleurs un caractère certain de gravité. Qu'à défaut de caractérisation d'un désordre de nature décennale, la responsabilité peut être recherchée entre cocontractants sur le fondement contractuel (1147 et suivants du code civil) ou à défaut sur un fondement délictuel (1382 du même code). Chacun de ces deux fondements supposant que soit rapportée la preuve d'une faute, (

) qu'il apparaît que Monsieur B..., désigné par ordonnance du 14 septembre 2004, a rédigé son rapport le 3 octobre 2006, qu'il a déposé « en l'état » le 12 octobre 2007, faisant mention de l'absence de versement d'une consignation complémentaire par le syndicat des copropriétaires. Qu'il rappelait, au terme de ce rapport, que les désordres allégués dans l'assignation étaient de deux ordres, la fissuration des carreaux de pierre en façade, et des traces d'infiltrations avec dégradation de la peinture et de l'ouvrage constituant l'ossature des balcons. Qu'il précisait que l'immeuble, construit à la fin des années 1960, comptait sept étages sur rez-de-chaussée, que les cinq premiers étages comportaient des balcons filants habillés de pierre en partie verticale sur rue, et revêtus de carrelage au sol. (

) que l'expert a constaté, lors de sa visite, depuis la rue, des salissures aux droits des descentes d'eaux pluviales, et des stalactites blanches en sous face des balcons. Qu'étant allé inspecter un balcon du cinquième étage, il a constaté que l'eau tombait sur le sol carrelé des balcons, et était récupérée par un système de siphons intégré aux descentes d'eaux pluviales, notant des traces d'eau stagnante autour de ces siphons, et relevant, dans l'appartement situé directement en dessous, d'importantes traces de salissures et de coulures noires sur les murs, au droit des descentes d'eaux pluviales. Qu'il a noté la présence de stalactites le long de fissures apparentes, en sous face des balcons, et relevé, lors de la visite d'un troisième appartement, que les sous faces des balcons étaient particulièrement dégradées, et qu'un des carreaux de carrelage, situé sous une stalactite, était également très dégradé.

Que l'expert a retenu, dans ce premier rapport, que les désordres étaient avérés, et corroboraient les constatations de l'expert Saretec, mandaté par l'assureur DO en 2001, soit des fissurations en sous face des balcons, avec formation de stalactites, un cloquage de la peinture en retombée des garde-corps des balcons, et un cloquage de la peinture autour des descentes d'eaux pluviales, notant par ailleurs des dégradations de la maçonnerie autour des pénétrations des descentes d'eaux pluviales, et des désordres importants au droit des couvre-joints de joints de dilatation de la structure de l'immeuble, tout en précisant qu'aucune fissure n'avait été constatée, ni signalée, à l'intérieur de l'immeuble.

Qu'il avait, dans le cadre de ce rapport, fait procéder à la réalisation de sondages par un laboratoire, puis visité plusieurs balcons (15 sur 39) pour estimer

l'importance des désordres, notant que ceux-ci étaient plus ou moins touchés, en fonction de leur localisation sur la façade, avec des désordres plus importants dans les étages supérieurs et dans la partie sud du bâtiment, et relevant que les pierres collées sur la face extérieure des nez de balcons n'étaient pas munies d'un dispositif formant larmier en partie basse, ce qui provoquait des désordres de peinture sur la face intérieure des nez de balcons.

(  
) qu'aux termes de ce premier rapport, l'expert a présenté les conclusions suivantes : - les désordres au droit des siphons sont dus à une mauvaise exécution de l'étanchéité entre la maçonnerie, l'étanchéité sous carrelage et le siphon lui-même, - les désordres au droit des joints de dilatation de la structure de l'immeuble sont liés aux désordres des siphons et en aggrave les effets, - les fissures en sous face des balcons sont dues à un phénomène structurel indépendant du problème des carrelages et des siphons, notant néanmoins que c'est là que l'eau qui pénètre par le défaut d'étanchéité au droit des siphons de récupération des eaux pluviales chemine entre les différentes couches.

Qu'il a retenu que les désordres au droit des siphons s'aggravaient, et détruisaient la structure même des balcons, alors que le béton se délitait en sous face, et que ce désordre était de nature à nuire, « à terme », à la solidité des balcons, préconisant divers travaux de reprise (création de joints, déposé des 50 siphons de sol et repose de 50 nouveaux, dépose des couvre-joints, remise en peinture des sous face des balcons, mise en place de profilés formant larmier sur les nez de balcons) pour un coût estimé dans le pré rapport à la somme de 25.000 euros.

(  
) que suite à ce rapport d'expertise, les copropriétaires, lors des assemblées générales des 29 avril 2008, 17 mars 2009 et 27 août 2009, ont autorisé le syndic à poursuivre la procédure, puis ont fait dresser, le 28 novembre 2011, un procès verbal de constat d'huissier, reprenant les désordres appartement par appartement. (  
)

) que sur demande du syndicat des copropriétaires, une nouvelle mesure d'expertise a été confiée au même expert, par ordonnance du juge de la mise en état du 4 février 2013, aux fins notamment d'examiner les désordres constatés lors de la première mesure d'expertise, et de déterminer si ceux-ci ont ou non subi une aggravation, en précisant s'ils sont de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage ou à le rendre impropre à sa destination, (  
)

) que l'expert a déposé son rapport le 23 octobre 2013, concluant que les désordres ont subi une aggravation significative, étant évolutifs (8 appartements concernés en 1997, 15 en 1999 dont 5 déjà visés par le précédent sinistre, défaut d'étanchéité général retenu en 2013 après visite de tous les balcons) notamment en ce qui concerne la dégradation de la dalle au droit des siphons qui, à certains endroits, n'a plus de béton et laisse apparaître le dessous du siphon lui-même et parfois le ferrailage. Que l'expert a noté que les siphons ont été inspectés depuis le dessus des balcons, certains présentant des saletés à l'intérieur, sans qu'il ne soit fait de relation entre ce constat et les dégradations de la sous face. Qu'il rappelle : - qu'après réception le 11 octobre 1994, de premiers désordres ont été constatés le 22 juillet 1997, l'expert désigné par l'assureur DO ayant noté des dégradations de peinture en sous face du balcon de l'étage supérieur, au droit des joints de dilatation et des descentes d'eaux pluviales, et ayant alors retenu que les dégradations sont consécutives à des infiltrations d'eau qui se produisent le long des joints de dilatation et à la jonction entre le carrelage et les siphons de sol, - que d'autres désordres ont été constatés le 2 juin 1999, lors d'une nouvelle expertise DO, l'expert ayant relevé des infiltrations par les joints d'étanchéité horizontaux et verticaux, et au droit des siphons de sol, conséquence d'un dysfonctionnement des joints de fractionnement et de dilatation au raccordement des balcons du à un calfeutrement mal effectué, et principalement à une inadaptation des profilés aluminiums horizontaux décalés par rapport au profil des verticaux, et à l'absence d'étanchéité entre les siphons de sol et le joint d'étanchéité rapporté, - qu'enfin une nouvelle expertise DO a été organisée le 31 juillet 2001, portant sur un seul appartement, l'expert constatant, en sous face de la dalle balcon de l'appartement supérieur, diverses fissurations avec auréoles d'humidité et localement des gouttières caractérisées par des stalactites. (  
)

) que l'expert précise que la cause des dégradations est principalement le défaut d'étanchéité entre les balcons et les siphons de balcon installés par l'entreprise Martin Lucas, le système d'étanchéité des balcons mis en oeuvre (procédé Cermiproof) n'étant pas compatible avec les siphons Nicoll posés sur les balcons. Qu'il explique ainsi que le siphon de sol choisi n'était pas équipé de platine d'étanchéité, alors que le représentant de la société Nicoll a indiqué que la notice technique du système d'étanchéité Cermiproof précisait que, dans le cas d'utilisation de siphons, il fallait utiliser des dispositifs à platine. (  
)

) qu'il ressort de ces éléments, et alors que ce point est discuté par diverses parties, que les désordres, qui se sont manifestés, pour les premiers, trois années après la réception du 11 octobre 1994, trouvent leur origine dans les travaux réalisés dès 1994, et nullement dans les travaux de reprise, réalisés ultérieurement par l'entreprise Martin Lucas, en 1997 et 1999, lesquels ont consisté à déposer des joints et à reprendre les étanchéités au pourtour des siphons et des descentes d'eau et à reprendre des peintures. Que dès lors, alors que l'ouvrage a fait l'objet d'un procès verbal de réception le 11 octobre 1994, c'est cette date qui sera retenue comme point de départ du délai de la garantie décennale. (...que) par ailleurs (  
)

) l'expert, invité à se prononcer sur la nature des désordres et leur caractère décennal ou non, a conclu son second rapport, déposé en octobre 2013, en indiquant que les désordres ont subi une aggravation, et sont évolutifs, et qu'ils peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage, cette observation ne pouvant que renvoyer aux conclusions de son précédent rapport d'expertise, établi en 2006 et déposé en l'état en 2007, aux termes duquel il indiquait « qu'à terme » les désordres pouvaient compromettre la solidité de l'ouvrage. (  
)

) qu'aux termes de l'article 1792-4-1 du code civil, toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle en application des articles 1792 à 1792-2 après 10 ans à compter de la réception des travaux.

(  
) que) en conséquence (  
)

) la garantie décennale n'a pas vocation à s'appliquer lorsque l'existence d'un dommage certain n'est pas démontrée, le demandeur se devant de rapporter la preuve d'un désordre d'une gravité suffisante pendant le délai d'épreuve commençant à courir à compter de la réception de l'ouvrage, (  
) qu'en l'espèce (  
)

) qu'il apparaît, étant rappelé que les travaux ont été réceptionnés en 1994, soit il y a près de 23 années à la date de la présente décision, que c'est à bon droit que divers défendeurs contestent le caractère décennal des désordres, alors qu'il n'est nullement démontré que, dans le délai de la garantie décennale, les désordres relevés, certes évolutifs en ce qu'ils se sont propagés à de nombreux balcons, se sont aggravés au point de compromettre la solidité de l'ouvrage, étant rappelé que les infiltrations sont toutes limitées aux balcons, et qu'il n'est nullement soutenu que ceux-ci ne pourraient être utilisés. Que l'expert, en 2006, soit plus de deux années après l'expiration du délai de la garantie décennale, avait seulement noté « qu'à terme » le désordre était de nature à nuire à la solidité des balcons. Que tout en retenant des désordres de nature évolutive dans son dernier rapport déposé en 2013, il se montre à nouveau très incertain quant à l'incidence des désordres relevés sur la solidité de l'ouvrage, faisant état d'une simple possibilité. Qu'en l'absence d'éléments de nature à confirmer une atteinte à la solidité des ouvrages dans le délai de la garantie décennale, seule peut être recherchée en conséquence, au titre des dommages intermédiaires, la responsabilité des différents intervenants sur le fondement des articles 1147 ou 1382 du code civil.

2) Sur les responsabilités (  
)

) que le syndicat des copropriétaires sollicite que soit retenue la responsabilité in solidum de la société Martin Lucas et de la SARL Art & Architecture, venant aux droits de la société [...] dans la survenance des désordres, ces dernières formant des appels en garantie croisés. Que la société Martin Lucas conteste la demande, soutenant que les désordres proviennent de la fissuration de la dalle béton gros oeuvre, sans lien avec son intervention, et se prévaut de la carence du syndicat des copropriétaires, lequel est resté inerte pendant toutes ces années, et n'a pas ailleurs nullement entretenu les siphons des balcons. Que la SARL Art & Architecture soutient avoir rempli sa mission de maître d'oeuvre et rappelle que, selon le contrat d'architecte, seule une faute personnelle peut entraîner sa responsabilité. (  
)

) que la mise en cause de l'entreprise et de l'architecte, alors que la garantie décennale a été écartée, suppose que soit rapportée la preuve d'une faute commise par chacun dans la survenance des désordres. (  
)

) qu'il convient de rappeler que les travaux exécutés sous la maîtrise d'oeuvre de monsieur W... avaient pour objet de rénover les balcons extérieurs au vu du diagnostic préalablement établi par l'architecte, lequel relevait la présence d'une fissuration des garde-corps en béton et des nez de dalle, avec décollement du revêtement et une fissuration horizontale entre chape et dalle béton, outre une fissuration en sous face de dalle. (  
)

) que la faute commise par la société Martin Lucas dans les travaux initiaux de 1994 est suffisamment rapportée par la teneur du rapport d'expertise, telle que ci-dessus rappelée, qui explique que l'entreprise a mis en place des siphons qui n'étaient pas compatibles avec le système d'étanchéité retenu, ainsi

qu'en atteste la lecture de la notice produite, étant noté que, dans le premier rapport, l'expert avait bien souligné que les fissures en sous face des balcons étaient dues à un phénomène structurel indépendant du problème des carrelages et des siphons, notant néanmoins que c'est par là que l'eau qui pénétrait par le défaut d'étanchéité au droit des siphons cheminait entre les différentes couches ; (

que ) pour ce qui concerne l'architecte que l'expert n'apporte pas de critiques dans le premier rapport sur les travaux préconisés par celui-ci, destinés à la réparation technique des désordres existant à cette époque, pas plus qu'il n'en n'apporte dans le second, précisant que les désordres trouvent leur origine dans une mauvaise réalisation de l'exécution de l'étanchéité entre la maçonnerie et le carrelage au droit des siphons. (

.) qu'il apparaît cependant que c'est en vain que la société Art & Fact Architecture soutient qu'aucune faute ne peut lui être attribuée dans la survenance des désordres,, alors qu'il lui appartenait, en sa qualité de maître d'oeuvre chargé du suivi du chantier, de s'assurer de la réalisation de l'exécution et de la mise en oeuvre de techniques appropriées, et ce notamment alors que le procédé d'étanchéité retenu paraissait constituer une technique non courante et que l'examen de la notice lui aurait permis de constater l'incompatibilité des siphons retenus avec le procédé Cermaproof. Qu'il apparaît par ailleurs, au vu des pièces remises par la SMABTP, assureur décennal de l'entreprise Martin Lucas, laquelle n'a pas fait d'observations sur ces points se limitant à indiquer que son assureur avait accepté de prendre en charge les premiers désordres sans observation sur sa garantie, que le contrat d'assurance obligatoire souscrit par l'entreprise ne visait pas l'activité étanchéité. Qu'il ressort en effet des pièces produites que ce contrat « Police assurance construction » avait vocation à garantir les conséquences de la responsabilité des activités suivantes "carrelages mosaïques, revêtements textiles et plastiques, chapes rapportées fixés ou flottantes, parquet mosaïque de bois, sans viser sans viser l'activité d'étanchéité, alors que les désordres sont liés à la mauvaise exécution de l'étanchéité. Qu'il convient également de noter que l'entreprise ne possédait pas, lors de la réalisation des travaux, les qualifications nécessaires à la pose de siphons de sol et de descente d'eaux pluviales, ainsi que l'a relevé l'expert dans le premier rapport qu'il a déposé, les pièces produites par l'assureur de l'entreprise, et notamment l'avenant du contrat Police construction prenant effet le 1er janvier 1995 démontrant que celle-ci, au vu de la nomenclature Qualibat alors applicable ( et non celui de la FFSA du 21 novembre 2007) était détentrice des seules qualifications 6212, 6223,6242, 6252 et 6312, alors que seule la qualification 6343 permettait la mise en place d'un système d'étanchéité liquide. (

) qu'il apparaît en conséquence que c'est à bon droit que le syndicat des copropriétaires recherche la responsabilité de l'architecte, alors que celui-ci a commis une faute en ne s'assurant pas de la validité de la qualification de l'entreprise pour procéder à des travaux d'étanchéité, alors que l'absence d'assurance garantie décennale à ce titre aurait dû l'alerter, et en ne veillant pas aux modalités de mise en oeuvre de l'étanchéité par le procédé Cermiproof qu'il proposait, comme annexé à l'étude réalisée le 24 décembre 2013.(

),qu'il convient de retenir, dans leurs appels en garantie croisés, que la charge définitive de la condamnation qui sera prononcée sera fixée, au regard de la faute respective de chacun dans les proportions suivantes : - société Martin Lucas : 60 % - société Art & Architecture, venant aux droits de la société [...] : 40 % 3) Sur les garanties des assureurs : (

)que la nature décennale des désordres n'étant pas caractérisée, il convient de mettre hors de cause la compagnie L'Equité recherchée en sa qualité d'assureur dommages ouvrage-, et à ce titre tenue de garantir les désordres lorsque l'ouvrage litigieux est affecté d'un désordre de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du code civil, sans qu'il ne soit besoin de répondre au surplus de ses moyens quant à l'irrecevabilité de l'action engagée à son encontre. (

que) par ailleurs, alors que les désordres trouvent leur cause dans les travaux d'origine réalisés en 1994, et nullement dans les travaux de reprise, que c'est à bon droit que la société L'Auxiliaire, assureur de la société Martin Lucas pour la seule période du 1er janvier 1999 au 31 décembre 2002, sollicite sa mise hors de cause. Qu'enfin la SMABTP recherchée en sa qualité d'assureur garantie décennale sera également mise hors de cause, alors que le caractère décennal des désordres n'a pas été retenu. 4) Sur l'indemnisation :

\* sur la reprise des désordres : (

) qu'au titre de l'indemnisation de son préjudice, le syndicat des copropriétaires sollicite paiement de la somme globale de 162.269,34 euros TTC, correspondant aux travaux de réparation au titre de l'étanchéité, estimés à la somme de 78.347,65 euros HT, aux travaux de remise en état du carrelage, estimés à la somme de 37.982,25 euros HT, et aux travaux de peinture, estimés à la somme de 35. 632,10 euros HT.

(

) qu'en réponse, la société Martin Lucas, notamment, se prévaut de la faute commise par le syndicat des copropriétaires, et rappelle que, lors de la première mesure d'expertise en 2007, monsieur B... avait estimé la reprise des dommages à la somme de 25.000 euros. (

que) sur le premier point (

) il apparaît, et notamment à l'examen des photographies qui figurent tant dans le constat d'huissier que dans le rapport de l'expert, que c'est à bon droit qu'il est fait observer que le syndicat des copropriétaires ne justifie pas de l'entretien porté aux balcons, alors qu'il est visible que de la végétation pousse, notamment autour des siphons. Qu'interrogé sur ce point dans le second rapport d'expertise, l'expert, sans contester le défaut d'entretien, et notamment au droit des siphons, a exclu tout lien de causalité entre ce défaut d'entretien et les problèmes d'infiltration, en faisant observer, en réponse à un dire, que si les siphons avaient été bouchés pour défaut d'entretien, ils auraient provoqué une stagnation de l'eau en surface du balcon, et un débordement coté extérieur du balcon, avec pénétration de l'eau à l'intérieur des appartements au regard de la hauteur réduite du seuil des portes fenêtres, considérant en conséquence que les siphons ont toujours fonctionné, et ont été entretenus à minima. Qu'il est à noter cependant que, dans le premier rapport qu'il avait déposé en 2007, il avait noté la présence d'eau stagnante au pourtour des siphons sur plusieurs dizaines de centimètres, l'absence complète d'entretien ne pouvant être éludée comme circonstance d'aggravation des désordres. (

.) qu'il apparaît par ailleurs que le syndicat des copropriétaires, informé depuis des années des problèmes d'infiltration au niveau des siphons et de l'incidence au niveau des joints d'étanchéité, étant observé que dès 1999, le cabinet d'expertise mandaté par l'assureur DO soulignait l'absence d'étanchéité entre les siphons de sol et le joint d'étanchéité, et avisé, a minima depuis le dépôt du premier rapport de l'expert en 2007, ne justifie nullement avoir cherché à entreprendre quelque travaux pour y remédier, au besoin en sollicitant le versement d'une indemnité provisionnelle. Qu'enfin le syndicat des copropriétaires, en refusant de verser une provision complémentaire dans le cadre du premier rapport d'expertise, en tardant à faire réinscrire l'affaire après dépôt du premier rapport de l'expert , en sollicitant ensuite un complément d'expertise, a participé à la longueur de la procédure, laquelle, conjuguée à l'absence de réalisation de travaux, a participé à l'aggravation des désordres. Que s'il ne peut être contesté, au regard de l'erreur d'exécution, que l'ensemble des balcons vont devoir être repris, pour autant c'est à bon droit en conséquence que la société Martin Lucas demande qu'il soit retenu que l'inertie manifestée par le syndicat des copropriétaires, étant noté qu'il n'est pas plus justifié de l'engagement de travaux depuis le dépôt du second rapport en 2013, est pour partie à l'origine de la généralisation des désordres. Que le tribunal, au regard de cette situation entend ainsi limiter l'indemnisation sollicitée au titre de la reprise des ouvrages en laissant supporter au syndicat des copropriétaires la charge de 40 % du coût de celle-ci. (

qu') en revanche, sur le second point, (

) les défendeurs ne sauraient contester le coût du chiffrage proposé par l'expert sur la base de devis produits, en arguant que le même expert avait chiffré, dans le premier rapport, le coût de la reprise à la somme globale de 25.000 euros. Que ce dernier explique en effet sur ce point qu'il s'agissait là d'une estimation provisoire, avancée dans le pré rapport, et nullement reprise dans le rapport déposé en l'état le 12 octobre 2007, alors qu'il n'avait pas été destinataire des éléments constitués par les expertises ordonnées par l'assureur dommages ouvrage, et indique que la cause des désordres, désormais mise en évidence, justifie une reprise générale qui n'avait alors pas été envisagée. (...)\* sur le préjudice de jouissance : (

) que la demande au titre du préjudice de jouissance, pour ce qui concerne la période écoulée, ne sera que partiellement prise en considération alors que par son inertie le syndicat des copropriétaires a participé à son propre préjudice. (

qu') en revanche (

) les travaux à exécuter, qui vont porter sur l'ensemble des balcons, justifiant ainsi l'action engagée par le syndicat des copropriétaires au nom de ceux-ci, va générer une gêne, alors que l'expert, dans le premier rapport, avait évalué la durée des travaux à 90 jours, Qu'en compensation de ce préjudice de jouissance il sera alloué la somme forfaitaire de 8.000 euros, Qu'au regard du partage de responsabilité ci-avant retenu ( 60% ; 40 %) et de la, clause d'exclusion de solidarité du contrat d'architecte, cette condamnation sera supportée par :- la société Martin Lucas à hauteur de la somme de 4.800 euros - la SARL Art & Architecture et son assureur la MAF lequel n'a pas fait d'observations sur sa garantie à hauteur de la somme de 3.200 euros » ;

1°) alors que, d'une part, entrent dans le champ de la responsabilité décennale les désordres constatés dans le délai de la garantie décennale, susceptibles de porter atteinte à la solidité de l'ouvrage ou de le rendre impropre à sa destination ; que la cour d'appel a fait siennes les conclusions de l'expert judiciaire désigné par ordonnance du 14 septembre 2004, soit dans le délai de dix ans courant à compter de la réception des travaux du 11 octobre 1994, ayant relevé l'existence de désordres « détruis(ant) la structure même des balcons, alors que le béton se délitait en sous face » (jugement confirmé p. 13, § 2) ; que la cour d'appel a elle-même relevé l'existence de désordres susceptibles « d'affecter à terme la solidité des balcons » ainsi que celle « des désordres qui peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage » (arrêt attaqué p. 3, § 6) ; qu'en excluant dès lors la mise en oeuvre de la garantie décennale au motif que n'était pas établie une atteinte à la solidité de l'ouvrage dans le délai de la garantie décennale (arrêt attaqué p. 3, § antépénultième), quand il ressortait de ses propres constatations l'existence avérée de désordres dans le délai de celle-ci, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations au regard des dispositions des articles 1792 et 2270 du code civil ;

2°) alors que, d'autre part, la garantie décennale couvre les conséquences des désordres évolutifs dont la réparation a été demandée au cours de la période de garantie ; que la cour d'appel a fait siennes les conclusions de l'expert judiciaire désigné par ordonnance du 14 septembre 2004, soit dans le délai de dix ans courant à compter de la réception des travaux du 11 octobre 1994, ayant relevé l'existence de désordres « évolutifs » et « de nature à nuire à terme à la solidité des balcons » (jugement confirmé p. 13, § 2 et § 5) ; que la cour d'appel a elle-même relevé l'existence de désordres susceptibles « d'affecter à terme la solidité des balcons » ainsi que celle « des désordres qui peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage » (arrêt attaqué p. 3, § 6) ; que le caractère évolutif des désordres révélés dans le délai de la garantie décennale étant acquis au débat, la cour d'appel ne pouvait dès lors exclure la mise en oeuvre de la garantie décennale au motif que n'était pas établie une atteinte à la solidité de l'ouvrage dans le délai de la garantie décennale (arrêt attaqué p. 3, § antépénultième) sans priver sa décision de base légale au regard des dispositions des articles 1792 et 2270 du code civil ;

3°) alors que, par ailleurs, l'assuré doit être pleinement informé de l'étendue de sa garantie et de toute restriction portée à celle-ci ; qu'au cas présent, la société Martin Lucas était assurée au titre de sa responsabilité contractuelle auprès de la SMABTP suivant le contrat « Police assurance construction » lequel garantissait les conséquences notamment de l'activité « carrelages mosaïques » (jugement p. 16, § 5) ; que dans la mesure où elle aurait entendu adopter les motifs du jugement, la cour d'appel a considéré que la société Martin Lucas n'était cependant pas garantie au titre d'un défaut d'étanchéité (jugement p. 16, § 4) ; qu'en statuant ainsi quand aucune clause du contrat n'indiquait que l'activité « carrelages mosaïques » ne comprenait pas les travaux accessoires tels que la mise en oeuvre d'un système d'étanchéité sous le carrelage, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des dispositions de l'article 1134 alinéa 1er devenu 1103 du code civil, ensemble de celles des articles L. 112-2 et suivants du code des assurances ;

4°) alors que, enfin et en tout état de cause, doit sa garantie l'assureur s'étant expressément engagé, en connaissance des éventuelles circonstances susceptibles d'exclure sa garantie, à prendre en charge le sinistre ; que par courrier du 15 juin 2000 la SMABTP, assureur de la société Martin Lucas qui le relevait dans ses conclusions d'appel (p. 7, § 5 à 7), écrivait « Nous avons pris bonne note que nous avons d'ores et déjà pris en charge un sinistre du même ordre sur ce chantier. Nous ne remettons pas en cause cet accord de prise en charge et honorerons le recours que pourra nous présenter l'Equité à prendre en charge le sinistre ; qu'ainsi la cour d'appel ne pouvait exclure toute prise en charge du sinistre par la SMABTP au titre de la garantie décennale comme de la responsabilité contractuelle de la société Martin Lucas sans s'expliquer sur la reconnaissance de sa garantie par la compagnie d'assurance elle-même, privant ainsi sa décision de base légale au regard des dispositions de l'article 1354 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, transposé à l'article 1383 du même code, ensemble de celles des articles L. 113-1 et suivants du code des assurances.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...]

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que les dommages subis par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [...] ne relevaient pas de la garantie décennale et d'AVOIR, par conséquent, mis hors de cause la SMABTP ;

AUX MOTIFS QU'à l'appui de leurs prétentions devant la cour, les parties maintiennent des moyens et arguments présentés au tribunal ; que celui-ci a exactement relevé dans les rapports d'expertise : « en l'état » du 12 octobre 2007, des fissurations en sous-face des balcons, un cloquage de la peinture à la retombée de leurs garde-corps de même qu'autour des descentes d'eaux pluviales intégrant un système de récupération par siphons, des dégradations de la maçonnerie près des pénétrations de ces descentes, des désordres importants au droit des éléments couvrant les joints de dilatation de la structure de l'immeuble, et quant aux siphons une aggravation des dommages susceptible d'affecter « à terme » la solidité des balcons, du 23 octobre 2013, notamment en ce qui concerne la dégradation de la dalle vers les siphons, une évolution des désordres qui « peuvent » compromettre la solidité de l'ouvrage ; qu'avec des motifs qu'adopte la cour en ajoutant qu'aucune impropriété à destination n'a été caractérisée, il a considéré comme non établie une atteinte à la solidité dans le délai de la garantie décennale, les désordres ayant été observés moins de trois ans après la réception du 11 octobre 1994 au vu de dégradations de peinture résultant, d'après un expert alors désigné par l'assureur dommages-ouvrage, d'infiltrations d'eau le long des joints de dilatation ainsi qu'à la jonction entre le carrelage et les siphons ; qu'il a par suite logiquement mis hors de cause L'EQUITE et la SMABTP garantissant des désordres en lien avec l'article 1792 du code civil, de même que L'AUXILIAIRE ayant assuré la société MARTIN LUCAS pendant une période postérieure à 1994 ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE l'article 1792 du code civil dispose que « tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination », l'article 1792-1 1° précisant qu'est réputé constructeur de l'ouvrage tout architecte, entrepreneur, technicien ou autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ; que la mise en oeuvre de ces textes suppose en conséquence que l'ouvrage ait été réceptionné sans réserve relativement aux désordres dénoncés, et que ces désordres présentent par ailleurs un caractère certain de gravité ; qu'à défaut de caractérisation d'un désordre de nature décennale, la responsabilité peut être recherchée entre co-contractants sur le fondement contractuel (1147 et suivants du code civil) ou à défaut sur un fondement délictuel (1382 du même code), chacun de ces deux fondements supposant que soit rapportée la preuve d'une faute ; qu'il apparaît que Monsieur B..., désigné par ordonnance du 14 septembre 2004, a rédigé son rapport le 3 octobre 2006, qu'il a déposé "en l'état" le 12 octobre 2007, faisant mention de l'absence de versement d'une consignation complémentaire par le syndicat des copropriétaires ; qu'il rappelait, au terme de ce rapport, que les désordres allégués dans l'assignation étaient de deux ordres, la fissuration des carreaux de pierre en façade, et des traces d'infiltrations avec dégradation de la peinture et de l'ouvrage constituant l'ossature des balcons ; qu'il précisait que l'immeuble, construit à la fin des années 1960, comptait sept étages sur rez-de-chaussée, que les cinq premiers étages comportaient des balcons filants habillés de pierre en partie verticale sur rue, et revêtus de carrelage au sol ; que l'expert a constaté, lors de sa visite, depuis la rue, des salissures aux droits des descentes d'eaux pluviales, et des stalactites blanches en sous face des balcons ; qu'étant allé inspecter un balcon du cinquième étage, il a constaté que l'eau tombait sur le sol carrelé des balcons, et était récupérée par un système de siphons intégré aux descentes d'eaux pluviales, notant des traces d'eau stagnante autour de ces siphons, et relevant, dans l'appartement situé directement en dessous, d'importantes traces de salissures et de coulures noires sur les murs, au droit des descentes d'eaux pluviales ; qu'il a noté la présence de stalactites le long de fissures apparentes, en sous face des balcons, et relevé, lors de la visite d'un troisième appartement, que les sous faces des balcons étaient particulièrement dégradées, et qu'un des carreaux de carrelage, situé sous une stalactite, était également très dégradé ; que l'expert a retenu, dans ce premier rapport, que les désordres étaient avérés, et corroboraient les constatations de l'expert SARETEC, mandaté par l'assureur DO en 2001, soit des fissurations en sous face des balcons, avec formation de stalactites, un cloquage de la peinture en retombée des garde-corps des balcons, et un cloquage de la peinture autour des descentes d'eaux pluviales, notant par ailleurs des dégradations de la maçonnerie autour des pénétrations des descentes d'eaux pluviales, et des désordres importants au droit des couvre-joints des joints de dilatation de la structure de l'immeuble, tout en précisant qu'aucune fissure n'avait été constatée, ni signalée, à l'intérieur de l'immeuble ; qu'il avait, dans le cadre de ce rapport, fait procéder à la réalisation de sondages par tin laboratoire, puis visité plusieurs balcons (15 sur 39) pour estimer l'importance des désordres, notant que ceux-ci étaient plus ou moins touchés, en

fonction de leur localisation sur la façade, avec des désordres plus importants dans les étages supérieurs et dans la partie sud du bâtiment, et relevant que les pierres collées sur la face extérieure des nez de balcons n'étaient pas munies d'un dispositif formant larmier en partie basse, ce qui provoquait des désordres de peinture sur la face intérieure des nez de balcons : qu'aux termes de ce premier rapport, l'expert a présenté les conclusions suivantes : - les désordres au droit des siphons sont dus à une mauvaise exécution de l'étanchéité entre la maçonnerie, l'étanchéité sous carrelage et le siphon lui-même, - les désordres au droit des joints de dilatation de la structure de l'immeuble sont liés aux désordres des siphons et en aggrave les effets, - les fissures en sous face des balcons sont dues à un phénomène structurel indépendant du problème des carrelages et des siphons, notant néanmoins que n'est là que l'eau qui pénètre par le défaut d'étanchéité au droit des siphons de récupération des eaux pluviales chemine entre les différentes couches ; qu'il a retenu que les désordres au droit des siphons s'aggravaient, et détruisaient la structure même des balcons, alors que le béton se délitait en sous face, et que le désordre était de nature à nuire, "à terme", à la solidité des balcons, préconisant divers travaux de reprise (création de joints, dépose des 50 siphons de sol et repose de 50 nouveaux, dépose des couvre-joints, remise en peinture des sous face des balcons, mise en place de profilés formant larmier sur les nez de balcons) pour un coût estimé dans le pré rapport à la somme de 25 000 euros ; que suite à ce rapport d'expertise, les copropriétaires, lors des assemblées générales des 29 avril 2008, 17 mars 2009 et 27 août 2009, ont autorisé le syndic à poursuivre la procédure, puis ont fait dresser, le 28 novembre 2011, un procès-verbal de constat d'huissier, reprenant les désordres appartement par appartement ; que sur demande du syndicat des copropriétaires, une nouvelle mesure d'expertise a été confiée au même expert, par ordonnance du juge de la mise en état du 4 février 2013, aux fins notamment d'examiner les désordres constatés lors de la première mesure d'expertise, et de déterminer si ceux-ci ont ou non subi une aggravation, en précisant s'ils sont de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage ou à le rendre impropre à sa destination ; que l'expert a déposé son rapport le 23 octobre 2013, concluant que les désordres ont subi une aggravation significative, étant évolutifs (8 appartements concernés en 1997, 15 en 1999 dont 5 déjà visés par le précédent sinistré, défaut d'étanchéité général retenu en 2013 après visite de tous les balcons) notamment en ce qui concerne la dégradation de la dalle au droit des siphons qui, à certains endroits, n'a plus de béton et laisse apparaître le dessous du siphon fuit même et parfois le ferrailage ; que l'expert a noté que les siphons ont été inspectés depuis le dessus des balcons, certains présentant des saletés à l'intérieur, sans qu'il ne soit fait de relation entre ce constat et les dégradations de la sous face ; qu'il rappelle : - qu'après réception le 11 octobre 1994, de premiers désordres ont été constatés le 22 juillet 1997, l'expert désigné par l'assureur DO ayant noté des dégradations de peinture en sous face du balcon de l'étage supérieur, au droit des joints de dilatation et des descentes d'eaux pluviales, et ayant alors retenu que les dégradations sont consécutives à des infiltrations d'eau qui se produisent le long des joints de dilatation et à la jonction entre le carrelage et les siphons de sol, - que d'autres désordres ont été constatés le 2 juin 1999, lors d'une nouvelle expertise DO, l'expert ayant relevé des infiltrations par les joints d'étanchéité horizontaux et verticaux, et au droit des siphons de sol, conséquence d'un dysfonctionnement des joints de fractionnement et de dilatation au raccordement des balcons dû à un calfeutrement mal effectué, et principalement à une inadéquation des profilés aluminiums horizontaux décalés par rapport au profit des verticaux, et à l'absence d'étanchéité entre les siphons de sol et le joint d'étanchéité rapporté, - qu' enfin une nouvelle expertise DO a été organisée le 31 juillet 2001, portant sur un seul appartement, l'expert constatant, en sous face de la dalle balcon de l'appartement supérieur, diverses fissurations avec auréoles d'humidité et localement des gouttières caractérisées par des stalactites ; que l'expert précise que la cause des dégradations est principalement le défaut d'étanchéité entre les balcons et les siphons de balcon installés par l'entreprise Martin Lucas, le système d'étanchéité des balcons mis en oeuvre (procédé Cermiproof) n'étant pas compatible avec les siphons Nicoll posés sur les balcons ; qu'il explique ainsi que le siphon de sol choisi n'était pas équipé de platine d'étanchéité, alors que le représentant de la société Nicoll a indiqué que la notice technique du système d'étanchéité Cermiproof précisait que, dans le cas d'utilisation de siphons, il fallait utiliser des dispositifs à platine ; qu'il ressort de ces éléments, et alors que ce point est discuté par diverses parties, que les désordres, qui se sont manifestés, pour les premiers, trois années après la réception du 11 octobre 1994, trouvent leur origine dans les travaux réalisés dès 1994, et nullement dans les travaux de reprise, réalisés ultérieurement par l'entreprise MARTIN LUCAS, en 1997 et 1999, lesquels ont consisté à déposer des joints et à reprendre les étanchéités au pourtour des siphons et des descentes d'eau et à reprendre des peintures : que dès lors, alors que l'ouvrage a fait l'objet d'un procès-verbal de réception le 11 octobre 1994, c'est cette date qui sera retenue comme point de départ du délai de la garantie décennale : que par ailleurs l'expert, invité à se prononcer sur la nature des désordres et leur caractère décennal ou non, a conclu son second rapport, déposé en octobre 2013, en indiquant que les désordres ont subi une aggravation et sont évolutifs et qu'ils peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage, cette observation ne pouvant que renvoyer aux conclusions de son précédent rapport d'expertise, établi en 2006 et déposé en l'état en 2007, aux termes duquel il indiquait "qu'à terme" les désordres pouvaient compromettre la solidité de l'ouvrage ; qu'aux termes de l'article 1792-4-1 du code civil, toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle en application des articles 1792 à 1792-2 après 10 ans à compter de la réception des travaux ; qu'en conséquence que la garantie décennale n'a pas vocation à s'appliquer lorsque l'existence d'un dommage certain n'est pas démontrée, le demandeur se devant de rapporter la preuve d'un désordre d'une gravité suffisante pendant le délai d'épreuve commençant à courir à compter de la réception de l'ouvrage ; qu'en l'espèce, il apparaît, étant rappelé que les travaux ont été réceptionnés en 1994, soit il y a près de 23 années à la date de la présente décision, que c'est à bon droit que divers défendeurs contestent le caractère décennal des désordres, alors qu'il n'est nullement démontré que, dans le délai de la garantie décennale, les désordres relevés, certes évolutifs en ce qu'ils se sont propagés à de nombreux balcons, se sont aggravés au point de compromettre la solidité de l'ouvrage, étant rappelé que les infiltrations sont toutes limitées aux balcons, et qu'il n'est nullement soutenu que ceux-ci ne pourraient être utilisés ; que l'expert, en 2006, soit plus de deux années après l'expiration du délai de la garantie décennale, avait seulement noté "qu'à terme" le désordre était de nature à nuire à la solidité des balcons ; que tout en retenant des désordres de nature évolutive dans son dernier rapport déposé en 2013, il se montre à nouveau très incertain quant à l'incidence des désordres relevés sur la solidité de l'ouvrage, faisant état d'une simple possibilité : qu'en l'absence d'éléments de nature à confirmer une atteinte à la solidité des ouvrages dans le délai de la garantie décennale, seule peut être recherchée en conséquence, au titre des dommages intermédiaires, la responsabilité des différents intervenants sur le fondement des articles 1147 ou 1382 du code civil ; que la nature décennale des désordres n'étant pas caractérisée, il convient de mettre hors de cause la compagnie L'EQUITE ; recherchée en sa qualité d'assureur dommages ouvrage, et à ce titre tenue de garantir les désordres lorsque l'ouvrage litigieux est affecté d'un désordre de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du code civil, sans qu'il ne soit besoin de répondre au surplus de ses moyens quant à l'irrecevabilité de l'action engagée à son encontre ; que par ailleurs, alors que les désordres trouvent leur cause dans les travaux d'origine réalisés en 1994, et nullement dans les travaux de reprise, que c'est à bon droit que la société L'AUXILIAIRE, assureur de la société MARTIN LUCAS pour la seule période du 1er janvier 1999 au 31 décembre 2002, sollicite sa mise hors de cause ; qu'enfin la SMABTP recherchée en sa qualité d'assureur garantie décennale sera également mise hors de cause, alors que le caractère décennal des désordres n'a pas été retenu ;

1°) ALORS QUE relèvent de la garantie décennale les désordres survenus dans un délai de dix ans à compter de la réception de l'ouvrage susceptibles de porter atteinte à sa solidité ou de le rendre impropre à sa destination ; que la cour d'appel a fait siennes les conclusions de l'expert judiciaire désigné par ordonnance du 14 septembre 2004, soit dans le délai de dix ans courant à compter de la réception des travaux le 11 octobre 1994, qui avait relevé l'existence de désordres « détruis(ant) la structure même des balcons, alors que le béton se délitait en sous face » (jugement confirmé p. 13, § 2) ; que la cour d'appel a elle-même relevé l'existence de désordres susceptibles « d'affecter à terme la solidité des balcons » ainsi que celle « des désordres qui peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage » (arrêt attaqué p. 3, § 6) ; qu'en excluant dès lors la mise en oeuvre de la garantie décennale au motif que n'était pas établie une atteinte à la solidité de l'ouvrage dans le délai de la garantie décennale (arrêt attaqué p. 3, § antépénultième), quand il ressortait de ses propres constatations l'existence avérée de désordres dans le délai de dix ans courant à compter de la réception des travaux, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé les articles 1792 et 2270 du code civil ;

2°) ALORS QUE la garantie décennale couvre les conséquences des désordres évolutifs dont la réparation a été demandée au cours de la période de garantie ; que la cour d'appel a fait siennes les conclusions de l'expert judiciaire désigné par ordonnance du 14 septembre 2004, soit dans le délai de dix ans courant à compter de la réception des travaux du 11 octobre 1994, qui avait relevé l'existence de désordres « évolutifs » et « de nature à nuire à terme à la solidité des balcons » (jugement confirmé p. 13, § 2 et § 5) ; que la cour d'appel a elle-même relevé l'existence de désordres susceptibles « d'affecter à terme la solidité des balcons » ainsi que celle « des désordres qui peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage » (arrêt attaqué p. 3, § 6) ; qu'ayant ainsi constaté le caractère évolutif des désordres révélés dans le délai de la garantie décennale étant acquis au débat, la cour d'appel ne pouvait dès lors exclure la mise en oeuvre de la garantie décennale au motif que n'était pas établie une atteinte à la solidité de l'ouvrage dans le délai de la garantie

décennale (arrêté attaqué p. 3, § antépénultième), sans priver sa décision de base légale au regard des dispositions des articles 1792 et 2270 du code civil. Moyen produit au pourvoi provoqué par la SCP Boulloche, avocat aux Conseils, pour la société Art et Fact architecture et la Mutuelle des architectes français

Le moyen de cassation du pourvoi provoqué fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé le préjudice du syndicat des copropriétaires au titre de la reprise des désordres à la somme de 100 294,92 euros et au titre du préjudice de jouissance à celle de 8.000 euros et d'avoir condamné la société Art & Fact, venant aux droits de la société [...], et son assureur la Mutuelle des Architectes Français à payer au syndicat des copropriétaires les sommes de 38 944,64 euros et de 3200 euros en réparation des préjudices subis ;

Aux motifs qu'« à l'appui de leurs prétentions devant la cour, les parties maintiennent des moyens et arguments présentés au tribunal ;

que celui-ci a exactement relevé dans les rapports d'expertise :

- « en l'état » du 12 octobre 2007, des fissurations en sous-face des balcons, un cloquage de la peinture à la retombée de leurs garde-corps de même qu'autour des descentes d'eaux pluviales intégrant un système de récupération par siphons, des dégradations de la maçonnerie près des pénétrations de ces descentes, des désordres importants au droit des éléments couvrant les joints de dilatation de la structure de l'immeuble, et quant aux siphons une aggravation des dommages susceptible d'affecter «à terme » la solidité des balcons,

- du 23 octobre 2013, notamment en ce qui concerne la dégradation de la dalle vers les siphons, une évolution des désordres qui « peuvent » compromettre la solidité de l'ouvrage ;

Qu'avec des motifs qu'adopte la cour en ajoutant qu'aucune impropriété à destination n'a été caractérisée, il a considéré comme non établie une atteinte à la solidité dans le délai de la garantie décennale, les désordres ayant été observés moins de trois ans après la réception du 11 octobre 1994 au vu de dégradations de peinture résultant, d'après un expert alors désigné par l'assureur dommages-ouvrage, d'infiltrations d'eau le long des joints de dilatation ainsi qu'à la jonction entre le carrelage et les siphons ; qu'il a par suite logiquement mis hors de cause l'Equité et la SMABTP garantissant des désordres en lien avec l'article 1792 du code civil, de même que l'Auxiliaire ayant assuré la société Martin Lucas pendant une période postérieure à 1994 ;

que les premiers juges ont aussi fait un exact rappel du rapport d'expertise du 23 octobre 2013, en ce qu'il a relié les dégradations à un défaut d'étanchéité entre les balcons et leurs siphons installés par la société Martin Lucas mais incompatibles car dépourvus de platines ; qu'ils ont à raison retenu cette faute en rappelant également que dans le rapport du 12 octobre 2007, il avait été noté qu'au sujet des fissures sous face des balcons, l'eau qui pénétrait près des siphons cheminait entre les différentes couches ;

qu'au terme d'une motivation méritant encore adoption, le tribunal a qualifié de fautif le comportement de l'architecte qui n'a pas veillé à une qualification adaptée de la société Martin Lucas pour réaliser l'étanchéité ni aux modalités par lesquelles cette dernière a été mise en oeuvre ;

que de façon pertinente, il a déduit des fautes ainsi caractérisées un partage des responsabilités à proportion de 60 % (SASU Martin Lucas) et 40 % (SARL Art & Fact Architecture) puis appliqué la clause d'exclusion de solidarité stipulée au contrat d'architecte ;

que pour l'indemnisation, les premiers juges ont souligné avec pertinence l'inertie du syndicat des copropriétaires à entreprendre des travaux bien qu'ayant été précisément informé, dès une nouvelle expertise DO en 1999, d'infiltrations au droit des siphons non étanches avec le joint d'étanchéité rapporté ; qu'ils ont parfaitement apprécié cette participation à l'aggravation des désordres en :

- n'accordant au syndicat que 60 % du coût de la reprise évalué par l'expert judiciaire après généralisation des désordres (151.962 € HT), ce qui aboutit à un montant rectifié de 100.294,92 € (TVA incluse) dont 60 % (60.176,95 €) devant être supportés par la SASU Martin Lucas et 40 % (40.117,97 €) par la SARL Art & Fact Architecture in solidum avec son assureur MAF (sauf franchise contractuelle), sommes indexées sur l'indice BT 01 depuis le 23 octobre 2013,

- fixant le préjudice de jouissance à 8.000 € au regard essentiellement d'une gêne pendant la réfection, indemnité dont la charge doit être répartie entre la société Martin Lucas (60 % - 4.800 €) et Art & Fact Architecture in solidum avec la MAF (40 % = 3 200 €) ;

que les développements qui précèdent conduisent à confirmer le jugement frappé d'appel, sauf en ses montants au titre de la reprise des désordres » (arrêt p. 3 & 4) ;

Et aux motifs, adoptés du jugement, que « le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [...] (ci-après syndicat des copropriétaires), représenté par son syndic, la Régie Foncière Immobilier a signé, le 7 juin 1994, avec la SARL [...], assurée auprès de la compagnie MAF, un contrat d'architecte portant sur la maîtrise d'oeuvre de travaux de rénovation concernant l'ensemble immobilier, ce contrat ayant été précédé d'une étude réalisée en décembre 1993 par l'EURL [...], relative aux travaux à réaliser pour la remise en état des balcons.

Que le syndicat des copropriétaires a, pour sa part, souscrit une police d'assurance dommages ouvrage auprès de la compagnie d'assurances L'Equité.

Que les travaux, dont le montant était estimé dans le contrat d'architecte à la somme de 883.570 francs TTC, concernaient les points suivants :

- traitement de surface des balcons du premier au cinquième étage,
- traitement des nez de dalles du premier au quatrième étage,
- traitement des gardes corps béton du premier au cinquième étage,
- peinture sur garde métallique et main courante ainsi que sur les faces internes des gardes corps béton et des sous faces de balcons,
- reprise des descentes d'eaux pluviales et créations d'eaux pluviales neuves,
- revêtement de sol des balcons en grès cérame et des façades extérieures en pierres naturelles collées.

Que le marché de travaux, portant notamment sur le traitement des surfaces des balcons, avec mise en oeuvre d'une chape pentée hydrofuge avec joints de fractionnement, application d'étanchéité type Cermiproof, y compris relevés et joints de dilatation, a été conclu par le maître d'ouvrage et l'architecte, le 7 juin 1994, avec la société Martin Lucas, alors assurée, au titre de la garantie décennale, auprès de la SMABTP.

Que les travaux, réalisés entre juillet et octobre 1994, ont donné lieu à une réception prononcée le 11 octobre 1994, avec des réserves concernant le nettoyage des façades, réserves levées le 29 novembre 1994, dans le cadre de la garantie de parfait achèvement, après intervention de l'entreprise.

Qu'après plusieurs déclarations de sinistre auprès de son assureur DO entre 1997 et 2001, le syndicat des copropriétaires a fait établir, le 10 juin 2004, un premier constat d'huissier, dont il communique une copie partielle, ne comportant que quelques photographies.

Que l'assemblée générale des copropriétaires a, préalablement, le 18 mars 2003, voté l'engagement d'une procédure, et c'est dans ce contexte qu'un expert, Monsieur B... , a été désigné par ordonnance de référé du 14 septembre 2014, et que des assignations au fond, objet du présent dossier, ont été

délivrées les 16 et 20 septembre 2004, soit avant l'expiration du délai de la garantie décennale, à l'encontre de l'architecte et de son assureur, de la société Martin Lucas et de son assureur, et de l'assureur DO.

#### 1) Sur la nature et l'origine des désordres :

Que l'article 1792 du code civil dispose que « tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination », l'article 1792-1 1° précisant qu'est réputé constructeur de l'ouvrage tout architecte, entrepreneur, technicien ou autres personnes liés au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage. Que la mise en oeuvre de ces textes suppose en conséquence que l'ouvrage ait été réceptionné sans réserve relativement aux désordres dénoncés, et que ces désordres présentent par ailleurs un caractère certain de gravité.

Qu'à défaut de caractérisation d'un désordre de nature décennale, la responsabilité peut être recherchée entre cocontractants sur le fondement contractuel (1147 et suivants du code civil) ou à défaut sur un fondement délictuel (1382 du même code) .chacun de ces deux fondements supposant que soit rapportée la preuve d'une faute ;

Qu'il apparaît que Monsieur B... , désigné par ordonnance du 14 septembre 2004, a rédigé son rapport le 3 octobre 2006, qu'il a déposé « en l'état » le 12 octobre 2007, faisant mention de l'absence de versement d'une consignation complémentaire par le syndicat des copropriétaires.

Qu'il rappelait, au terme de ce rapport, que les désordres allégués dans l'assignation étaient de deux ordres, la fissuration des carreaux de pierre en façade, et des traces d'infiltrations avec dégradation de la peinture et de l'ouvrage constituant l'ossature des balcons.

Qu'il précisait que l'immeuble, construit à la fin des années 1960, comptait sept étages sur rez-de-chaussée, que les cinq premiers étages comportaient des balcons filants habillés de pierre en partie verticale sur rue, et revêtus de carrelage au sol.

Que l'expert a constaté, lors de sa visite, depuis la rue, des salissures aux droits des descentes d'eaux pluviales, et des stalactites blanches en sous face des balcons.

Qu'étant allé inspecter un balcon du cinquième étage, il a constaté que l'eau tombait sur le sol carrelé des balcons, et était récupérée par un système de siphons intégré aux descentes d'eaux pluviales, notant des traces d'eau stagnante autour de ces siphons, et relevant, dans l'appartement situé directement en dessous, d'importantes traces de salissures et de coulures noires sur les murs, au droit des descentes d'eaux pluviales.

Qu'il a noté la présence de stalactites le long de fissures apparentes, en sous face des balcons, et relevé, lors de la visite d'un troisième appartement, que les sous faces des balcons étaient particulièrement dégradées, et qu'un des carreaux de carrelage, situé sous une stalactite, était également très dégradé.

Que l'expert a retenu, dans ce premier rapport, que les désordres étaient avérés, et corroboraient les constatations de l'expert Saretec, mandaté par l'assureur DO en 2001, soit des fissurations en sous face des balcons, avec formation de stalactites, un cloquage de la peinture en retombée des garde-corps des balcons, et un cloquage de la peinture autour des descentes d'eaux pluviales, notant par ailleurs des dégradations de la maçonnerie autour des pénétrations des descentes d'eaux pluviales, et des désordres importants au droit des couvre-joints de joints de dilatation de la structure de l'immeuble, tout en précisant qu'aucune fissure n'avait été constatée, ni signalée, à l'intérieur de l'immeuble.

Qu'il avait, dans le cadre de ce rapport, fait procéder à la réalisation de sondages par un laboratoire, puis visité plusieurs balcons (15 sur 39) pour estimer l'importance des désordres, notant que ceux-ci étaient plus ou moins touchés, en fonction de leur localisation sur la façade, avec des désordres plus importants dans les étages supérieurs et dans la partie sud du bâtiment, et relevant que les pierres collées sur la face extérieure des nez de balcons n'étaient pas munies d'un dispositif formant larmier en partie basse, ce qui provoquait des désordres de peinture sur la face Intérieure des nez de balcons.

Qu'aux termes de ce premier rapport, l'expert a présenté les conclusions suivantes :

- les désordres au droit des siphons sont dus à une mauvaise exécution de l'étanchéité entre la maçonnerie, l'étanchéité sous carrelage et le siphon lui-même,
- les désordres au droit des joints de dilatation de la structure de l'immeuble sont liés aux désordres des siphons et en aggrave les effets,
- les fissures en sous face des balcons sont dues à un phénomène structurel indépendant du problème des carrelages et des siphons, notant néanmoins que c'est là que l'eau qui pénètre par le défaut d'étanchéité au droit des siphons de récupération des eaux pluviales chemine entre les différentes couches.

Qu'il a retenu que les désordres au droit des siphons s'aggravaient, et détruisaient la structure même des balcons, alors que le béton se délitait en sous face, et que ce désordre était de nature à nuire, « à terme », à la solidité des balcons, préconisant divers travaux de reprise (création de joints, dépôt des 50 siphons de sol et repose de 50 nouveaux, dépose des couvre-joints, remise en peinture des sous face des balcons, mise en place de profilés formant larmier sur les nez de balcons) pour un coût estimé dans le pré rapport à la somme de 25.000 euros.

Que suite à ce rapport d'expertise, les copropriétaires, lors des assemblées générales des 29 avril 2008, 17 mars 2009 et 27 août 2009, ont autorisé le syndicat à poursuivre la procédure, puis ont fait dresser, le 28 novembre 2011, un procès-verbal de constat d'huissier, reprenant les désordres appartement par appartement.

Que sur demande du syndicat des copropriétaires, une nouvelle mesure d'expertise a été confiée au même expert, par ordonnance du juge de la mise en état du 4 février 2013, aux fins notamment d'examiner les désordres constatés lors de la première mesure d'expertise, et de déterminer si ceux-ci ont ou non subi une aggravation, en précisant s'ils sont de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage ou à le rendre impropre à sa destination.

Que l'expert a déposé son rapport le 23 octobre 2013, concluant que les désordres ont subi une aggravation significative, étant évolutifs (8 appartements concernés en 1997, 15 en 1999 dont 5 déjà visés par le précédent sinistre, défaut d'étanchéité général retenu en 2013 après visite de tous les balcons) notamment en ce qui concerne la dégradation de la dalle au droit des siphons qui, à certains endroits, n'a plus de béton et laisse apparaître le dessous du siphon lui-même et parfois le ferrailage.

Que l'expert a noté que les siphons ont été inspectés depuis le dessus des balcons, certains présentant des saletés à l'intérieur, sans qu'il ne soit fait de relation entre ce constat et les dégradations de la sous face.

Qu'il rappelle :

- qu'après réception le 11 octobre 1994, de premiers désordres ont été constatés le 22 juillet 1997, l'expert désigné par l'assureur DO ayant noté des dégradations de peinture en sous face du balcon de l'étage supérieur, au droit des joints de dilatation et des descentes d'eaux pluviales, et ayant alors retenu que les dégradations sont consécutives à des infiltrations d'eau qui se produisent le long des joints de dilatation et à la jonction entré le carrelage

et les siphons de sol,

- que d'autres désordres ont été constatés le 2 juin 1999, lors d'une nouvelle expertise DO, l'expert ayant relevé des infiltrations par les joints d'étanchéité horizontaux et verticaux, et au droit des siphons de sol, conséquence d'un dysfonctionnement des joints de fractionnement et de dilatation au raccordement des balcons du à un calfeutrement mal effectué, et principalement à une inadaptation des profilés aluminiums horizontaux décalés par rapport au profil des verticaux, et à l'absence d'étanchéité entre les siphons de sol et le joint d'étanchéité rapporté,

- qu'enfin une nouvelle expertise DO a été organisée le 31 juillet 2001, portant sur un seul appartement, l'expert constatant, en sous face de la dalle balcon de l'appartement supérieur, diverses fissurations avec auréoles d'humidité et localement des gouttières caractérisées par des stalactites.

Que l'expert précise que la cause des dégradations est principalement le défaut d'étanchéité entre les balcons et les siphons de balcon installés par l'entreprise Martin Lucas, le système d'étanchéité des balcons mis en oeuvre (procédé Cermiproof) n'étant pas compatible avec les siphons Nicoll posés sur les balcons.

Qu'il explique ainsi que le siphon de sol choisi n'était pas équipé de platine d'étanchéité, alors que le représentant de la société Nicoll a indiqué que la notice technique du système d'étanchéité Cermiproof précisait que, dans le cas d'utilisation de siphons, il fallait utiliser des dispositifs à platine.

Qu'il ressort de ces éléments, et alors que ce point est discuté par diverses parties, que les désordres, qui se sont manifestés, pour les premiers, trois années après la réception du 11 octobre 1994, trouvent leur origine dans les travaux réalisés dès 1994, et nullement dans les travaux de reprise, réalisés ultérieurement par l'entreprise Martin Lucas, en 1997 et 1999, lesquels ont consisté à déposer des joints et à reprendre les étanchéités au pourtour des siphons et des descentes d'eau et à reprendre des peintures. Que dès lors, alors que l'ouvrage a fait l'objet d'un procès-verbal de réception le 11 octobre 1994, c'est cette date qui sera retenue comme point de départ du délai de la garantie décennale.

Que par ailleurs (...) l'expert, invité à se prononcer sur la nature des désordres et leur caractère décennal ou non, a conclu son second rapport, déposé en octobre 2013, en indiquant que les désordres ont subi une aggravation, et sont évolutifs, et qu'ils peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage, cette observation ne pouvant que renvoyer aux conclusions de son précédent rapport d'expertise, établi en 2006 et déposé en l'état en 2007, aux termes duquel il indiquait « qu'à terme » les désordres pouvaient compromettre la solidité de l'ouvrage.

Qu'aux termes de l'article 1792-4-1 du code civil, toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle en application des articles 1792 à 1792-2 après 10 ans à compter de la réception des travaux.

En conséquence que la garantie décennale n'a pas vocation à s'appliquer lorsque l'existence d'un dommage certain n'est pas démontrée, le demandeur se devant de rapporter la preuve d'un désordre d'une gravité suffisante pendant le délai d'épreuve commençant à courir à compter de la réception de l'ouvrage.

En l'espèce qu'il apparaît, étant rappelé que les travaux ont été réceptionnés en 1994, soit il y a près de 23 années à la date de la présente décision, que c'est à bon droit que divers défendeurs contestent le caractère décennal des désordres, alors qu'il n'est nullement démontré que, dans le délai de la garantie décennale, les désordres relevés, certes évolutifs en ce qu'ils se sont propagés à de nombreux balcons, se sont aggravés au point de compromettre la solidité de l'ouvrage, étant rappelé que les infiltrations sont toutes limitées aux balcons, et qu'il n'est nullement soutenu que ceux-ci ne pourraient être utilisés.

Que l'expert, en 2006, soit plus de deux années après l'expiration du délai de la garantie décennale, avait seulement noté « qu'à terme » le désordre était de nature à nuire à la solidité des balcons.

Que tout en retenant des désordres de nature évolutive dans son dernier rapport déposé en 2013, il se montre à nouveau très incertain quant à l'incidence des désordres relevés sur la solidité de l'ouvrage, faisant état d'une simple possibilité.

Qu'en l'absence d'éléments de nature à confirmer une atteinte à la solidité des ouvrages dans le délai de la garantie décennale, seule peut être recherchée en conséquence, au titre des dommages intermédiaires, la responsabilité des différents intervenants sur le fondement des articles 1147 ou 1382 du code civil.

2) Sur les responsabilités Que le syndicat des copropriétaires sollicite que soit retenue la responsabilité in solidum de la société Martin Lucas et de la SARL Art § Architecture, venant aux droits de la société [...] dans la survenance des désordres, ces dernières formant des appels en garantie croisés.

Que la société Martin Lucas conteste la demande, soutenant que les désordres proviennent de la fissuration de la dalle béton gros oeuvre, sans lien avec son intervention, et se prévaut de la carence du syndicat des copropriétaires, lequel est resté inerte pendant toutes ces années, et n'a pas ailleurs nullement entretenu les siphons des balcons.

Que la SARL Art § Architecture soutient avoir rempli sa mission de maître d'oeuvre et rappelle que, selon le contrat d'architecte, seule une faute personnelle peut entraîner sa responsabilité.

Que la mise en cause de l'entreprise et de l'architecte, alors que la garantie décennale a été écartée, suppose que soit rapportée la preuve d'une faute commise par chacun dans la survenance des désordres.

Qu'il convient de rappeler que les travaux exécutés sous la maîtrise d'oeuvre de monsieur W... avaient pour objet de rénover les balcons extérieurs au vu du diagnostic préalablement établi par l'architecte, lequel relevait la présence d'une fissuration des garde-corps en béton et des nez de dalle, avec décollement du revêtement et une fissuration horizontale entre chape et dalle béton, outre une fissuration en sous face de dalle.

Que la faute commise par la société Martin Lucas dans les travaux initiaux de 1994 est suffisamment rapportée par la teneur du rapport d'expertise, telle que ci-dessus rappelée, qui explique que l'entreprise a mis en place des siphons qui n'étaient pas compatibles avec le système d'étanchéité retenu, ainsi qu'en atteste la lecture de la notice produite, étant noté que, dans le premier rapport, l'expert avait bien souligné que les fissures en sous face des balcons étaient dues à un phénomène structurel indépendant du problème des carrelages et des siphons, notant néanmoins que c'est par là que l'eau qui pénétrait par le défaut d'étanchéité au droit des siphons cheminait entre les différentes couches ;

Que pour ce qui concerne l'architecte que l'expert n'apporte pas de critiques dans le premier rapport sur les travaux préconisés par celui-ci, destinés à la réparation technique des désordres existant à cette époque, pas plus qu'il n'en n'apporte dans le second, précisant que les désordres trouvent leur origine dans une mauvaise réalisation de l'exécution de l'étanchéité entre la maçonnerie et le carrelage au droit des siphons.

Qu'il apparaît cependant que c'est en vain que la société Art § Fact Architecture soutient qu'aucune faute ne peut lui être attribuée dans la survenance des désordres, alors qu'il lui appartenait, en sa qualité de maître d'oeuvre chargé du suivi du chantier, de s'assurer de la réalisation de l'exécution et de la mise en oeuvre de techniques appropriées, et ce notamment alors que le procédé d'étanchéité retenu paraissait constituer une technique non courante et

que l'examen de la notice lui aurait permis de constater l'incompatibilité des siphons retenus avec le procédé Cermaproof.

Qu'il apparaît par ailleurs, au vu des pièces remises par la SMABTP, assureur décennal de l'entreprise Martin Lucas, laquelle n'a pas fait d'observations sur ces points se limitant à indiquer que son assureur avait accepté de prendre en charge les premiers désordres sans observation sur sa garantie, que le contrat d'assurance obligatoire souscrit par l'entreprise ne visait pas l'activité étanchéité. Qu'il ressort en effet des pièces produites que ce contrat « Police assurance construction » avait vocation à garantir les conséquences de la responsabilité des activités suivantes « carrelages mosaïques, revêtements textiles et plastiques, chapes rapportées fixés ou flottantes, parquet mosaïque de bois », sans viser sans viser l'activité d'étanchéité, alors que les désordres sont liés à la mauvaise exécution de l'étanchéité.

Qu'il convient également de noter que l'entreprise ne possédait pas, lors de la réalisation des travaux, les qualifications nécessaires à la pose de siphons de sol et de descente d'eaux pluviales, ainsi que l'a relevé l'expert dans le premier rapport qu'il a déposé, les pièces produites par l'assureur de l'entreprise, et notamment l'avenant du contrat Police construction prenant effet le 1er janvier 1995 démontrant que celle-ci, au vu de la nomenclature Qualibat alors applicable ( et non celui de la FFSA du 21 novembre 2007) était détentrice des seules qualifications 6212, 6223, 6242, 6252 et 6312, alors que seule la qualification 6343 permettait la mise en place d'un système d'étanchéité liquide.

Qu'il apparaît en conséquence que c'est à bon droit que le syndicat des copropriétaires recherche la responsabilité de l'architecte, alors que celui-ci a commis une faute en ne s'assurant pas de la validité de la qualification de l'entreprise pour procéder à des travaux d'étanchéité, alors que l'absence d'assurance garantie décennale à ce titre aurait dû l'alerter, et en ne veillant pas aux modalités de mise en oeuvre de l'étanchéité par le procédé Cermiproof qu'il proposait, comme annexé à l'étude réalisée le 24 décembre 2013.

Qu'il convient de retenir, dans leurs appels en garantie croisés, que la charge définitive de la condamnation qui sera prononcée sera fixée, au regard de la faute respective de chacun dans les proportions suivantes :

- société Martin Luca : 60 %

- société Art & Architecture, venant aux droits de la société [...] : 40%

3) Sur les garanties des assureurs :

(  
)

4) Sur l'indemnisation :

\* sur la reprise des désordres :

Qu'au titre de l'indemnisation de son préjudice, le syndicat des copropriétaires sollicite paiement de la somme globale de 162.269,34 euros TTC, correspondant aux travaux de réparation au titre de l'étanchéité, estimés à la somme de 78.347,65 euros HT, aux travaux de remise en état du carrelage, estimés à la somme de 37.982,25 euros HT, et aux travaux de peinture, estimés à la somme de 35.632,10 euros HT.

Qu'en réponse, la société Martin Lucas, notamment, se prévaut de la faute commise par le syndicat des copropriétaires, et rappelle que, lors de la première mesure d'expertise en 2007, monsieur B... avait estimé la reprise des dommages à la somme de 25.000 euros.

Que sur le premier point, il apparaît, et notamment à l'examen des photographies qui figurent tant dans le constat d'huissier que dans le rapport de l'expert, que c'est à bon droit qu'il est fait observer que le syndicat des copropriétaires ne justifie pas de l'entretien porté aux balcons, alors qu'il est visible que de la végétation pousse, notamment autour des siphons.

Qu'interrogé sur ce point dans le second rapport d'expertise, l'expert, sans contester le défaut d'entretien, et notamment au droit des siphons, a exclu tout lien de causalité entre ce défaut d'entretien et les problèmes d'infiltration, en faisant observer, en réponse à un dire, que si les siphons avaient été bouchés pour défaut d'entretien, ils auraient provoqué une stagnation de l'eau en surface du balcon, et un débordement coté extérieur du balcon, avec pénétration de Peau à l'intérieur des appartements au regard de la hauteur réduite du seuil des portes fenêtres, considérant en conséquence que les siphons ont toujours fonctionné, et ont été entretenus a minima.

Qu'il est à noter cependant que, dans le premier rapport qu'il avait déposé en 2007, il avait noté la présence d'eau stagnante au pourtour des siphons sur plusieurs dizaines de centimètres, l'absence complète d'entretien ne pouvant être éludée comme circonstance d'aggravation des désordres.

Qu'il apparaît par ailleurs que le syndicat des copropriétaires, informé depuis des années des problèmes d'infiltration au niveau des siphons et de l'incidence au niveau des joints d'étanchéité, étant observé que dès 1999, le cabinet d'expertise mandaté par l'assureur DO soulignait l'absence d'étanchéité entre les siphons de sol et le joint d'étanchéité, et avisé, a minima depuis le dépôt du premier rapport de l'expert en 2007, ne justifie nullement avoir cherché à entreprendre quelconque travaux pour y remédier, au besoin en sollicitant le versement d'une indemnité provisionnelle.

Qu'enfin le syndicat des copropriétaires, en refusant de verser une provision complémentaire dans le cadre du premier rapport d'expertise, en tardant à faire réinscrire l'affaire après dépôt du premier rapport de l'expert, en sollicitant ensuite un complément d'expertise, a participé à la longueur de la procédure, laquelle, conjuguée à l'absence de réalisation de travaux, a participé à l'aggravation des désordres.

Que s'il ne peut être contesté, au regard de l'erreur d'exécution, que l'ensemble des balcons vont devoir être repris, pour autant c'est à bon droit en conséquence que la société Martin Lucas demande qu'il soit retenu que l'inertie manifestée par le syndicat des copropriétaires, étant noté qu'il n'est pas plus justifié de l'engagement de travaux depuis le dépôt du second rapport en 2013, est pour partie à l'origine de la généralisation des désordres.

Que le tribunal, au regard de cette situation entend ainsi limiter l'indemnisation sollicitée au titre de la reprise des ouvrages en laissant supporter au syndicat des copropriétaires la charge de 40 % du coût de celle-ci.

En revanche, sur le second point, que les défendeurs ne sauraient contester le coût du chiffrage proposé par l'expert sur la base de devis produits, en arguant que le même expert avait chiffré, dans le premier rapport, le coût de la reprise à la somme globale de 25.000 euros.

Que ce dernier explique en effet sur ce point qu'il s'agissait là d'une estimation provisoire, avancée dans le pré rapport, et nullement reprise dans le rapport déposé en l'état le 12 octobre 2007, alors qu'il n'avait pas été destinataire des éléments constitués par les expertises ordonnées par l'assureur dommages ouvrage, et indique que la cause des désordres, désormais mise en évidence, justifie une reprise générale qui n'avait alors pas été envisagée.

· sur le préjudice de jouissance :

Que la demande au titre du préjudice de jouissance, pour ce qui concerne la période écoulée, ne sera que partiellement prise en considération alors que par son inertie le syndicat des copropriétaires a participé à son propre préjudice.

En revanche que les travaux à exécuter, qui vont porter sur l'ensemble des balcons, justifiant ainsi l'action engagée par le syndicat des copropriétaires au

nom de ceux-ci, va générer une gêne, alors que l'expert, dans le premier rapport, avait évalué la durée des travaux à 90 jours.

Qu'en compensation de ce préjudice de jouissance il sera alloué la somme forfaitaire de 8.000 euros.

Qu'au regard du partage de responsabilité ci-avant retenu (60% ; 40 %) et de la, clause d'exclusion de solidarité du contrat d'architecte, cette condamnation sera supportée par :

- la société Martin Lucas à hauteur de la somme de 4.800 euros

- la SARL Art § Architecture et son assureur la MAF lequel n'a pas fait d'observations sur sa garantie à hauteur de la somme de 3.200 euros » ;

1°) Alors que l'architecte est tenu à un devoir de conseil envers le maître de l'ouvrage portant sur la compétence des entreprises choisies ; qu'une mauvaise exécution des travaux ne suffit pas à prouver l'incompétence d'une entreprise ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a jugé que les désordres étaient dus à une mauvaise réalisation de l'exécution de l'étanchéité entre la maçonnerie et le carrelage au droit des siphons, l'entreprise Martin Lucas ayant utilisé des siphons incompatibles avec le système d'étanchéité des balcons mis en oeuvre ; que la cour a retenu la responsabilité de l'architecte pour n'avoir pas veillé à une qualification adaptée de la société Martin Lucas pour réaliser l'étanchéité ; qu'en statuant ainsi, la cour n'a pas caractérisé un manquement de l'architecte à son devoir de conseil relatif à la compétence de cette entreprise, et a donc violé l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°) Alors que la mission complète de maîtrise d'oeuvre confiée à l'architecte ne lui impose pas une présence constante sur le chantier et ne lui confère pas un pouvoir de direction sur l'entreprise réalisatrice ; que la cour d'appel a constaté que les dégradations étaient liées à un défaut d'étanchéité entre les balcons et leurs siphons installés par la société Martin Lucas mais incompatibles car dépourvus de platine ; qu'elle a estimé que l'architecte avait commis une faute en ne veillant pas aux modalités par lesquelles la société Martin Lucas avait mis en oeuvre l'étanchéité ; qu'en statuant ainsi quand l'architecte, qui n'était pas tenu à une présence constante sur le chantier, n'avait pas de pouvoir de direction sur la société Martin Lucas et n'avait pas à vérifier si elle avait utilisé des siphons compatibles avec le procédé d'étanchéité mis en oeuvre, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil dans sa rédaction applicable au litige.ECLI:FR:CCASS:2021:C300261