

Grosses délivrées
aux parties le :

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

19ème Chambre - Section A

ARRET DU 26 NOVEMBRE 2008

(n° , 15 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **06/20837**

Décision déferée à la Cour : Jugement du 05 Octobre 2006 - Tribunal de Grande Instance
de PARIS 7ème chambre 2ème section - RG n° 06/3522

APPELANTE

S.A. ALBINGIA

agissant en la personne de son Président Directeur Général,
en qualité d'assureur par police RC professionnelle de la SA PAX PROGRES
ayant son siège 109/111 rue Victor Hugo 93206 LEVALLOIS PERRET

représentée par Me Chantal BODIN-CASALIS, avoué à la Cour
assistée de Maître NGUYEN NGOC (SCP RAFFIN) avocat

INTIMEES AU PRINCIPAL
APPELANTES PROVOQUEES

S.A. PAX PROGRES PALLAS

prise en la personne de ses représentants légaux
ayant son siège 4 rue Saint Charles 75008 PARIS

représentée par Me Luc COUTURIER, avoué à la Cour
assistée de Maître AUMONT avocat

Compagnie GENERALI IARD, aux droits de GENERALI ASSURANCES IARD,
venant aux droits et obligations de CONTINENT IARD,

prise en la personne de ses représentants légaux
en qualité d'assureur de la société NORISKO CONSTRUCTION
ayant son siège 9 boulevard Haussmann 75456 PARIS CEDEX 09

NORISKO CONSTRUCTION, anciennement dénommée AFITEST

prise en la personne de ses représentants légaux
ayant son siège 34-36 rue Alphonse Pluchet 92220 BAGNEUX

représentées par la SCP DUBOSCQ - PELLERIN, avoués à la Cour
assistées de Maître OLOW (pour Maître LOCTIN) avocat

INTIMES

Compagnie GENERALI IARD, aux droits de GENERALI ASURANCES IARD,
venant aux droits et obligations de CONTINENT IARD,

en qualité d'assureur d'AZBTP
prise en la personne de ses représentants légaux
ayant son siège 7 boulevard Haussmann 75456 PARIS CEDEX 09



S.A.R.L. AZBTP

prise en la personne de son gérant
ayant son siège 37 rue de la Régalle ZA 77181 COURTRY

représentées par la SCP ROBLIN CHAIX DE LAVARENE avoués à la Cour
assistées de Me CHEVALIER avocat

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 17 RUE TERRE NEUVE 75020 PARIS
représentée par son Syndic bénévole, Mme Marie-Claire PIEKOLEC divorcée PHILIBERT
17 Rue de Terre Neuve - 75020 PARIS

Madame Marie-Claire PIEKOLEC divorcée PHILIBERT
demeurant 17 rue Terre Neuve 75020 PARIS

Madame Joyce DUFLOS née WILLIAMS
Monsieur Bruno DUFLOS
demeurant tous deux 17 rue Terre Neuve 75020 PARIS

Monsieur Mathieu DE LABORDE-NOGUEZ
demeurant 17 rue Terre Neuve 75020 PARIS

Madame Cécile HENRY
demeurant 17 rue Terre Neuve 75020 PARIS

représentés par la SCP BOLLING DURAND LALLEMENT avoués à la Cour
assistés de Maître HUGONIE avocat

**SOCIETE MEMOIRE ET AVENIR, anciennement URBANISME
ARCHITECTURE COMMERCE (UAC),**
prise en la personne de ses représentants légaux
ayant son siège Château de Droizy 02210 OULCHY LE CHATEAU

représentée par la SCP VERDUN - SEVENO, avoués à la Cour
assistée de Maître GARNIER avocat au barreau de Bonneville et Pays du Mont Blanc

INTIMEE ET INTIMEE PROVOQUEE

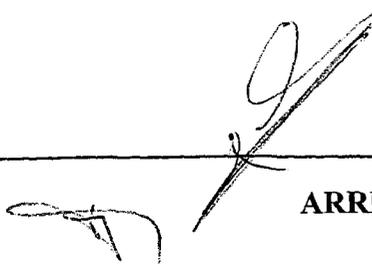
MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS
agissant en la personne de son Directeur Général
en qualité d'assureur de la société MEMOIRE ET AVENIR
ayant son siège 9 rue Hamelin 75783 PARIS CEDEX 16

représentée par la SCP Anne-Marie OUDINOT et Pascale FLAURAUD, avoués à la Cour
assistée de Maître FLINIAUX avocat

INTIMEE PROVOQUEE

SOCIETE COTEC (COORDINATION TECHNIQUE DU BATIMENT)
ayant son siège : 13 rue Auger 93500 PANTIN

représentée par la SCP GUIZARD avoués à la Cour
assistée de Maître LEDERMANN avocat



COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 30 septembre 2008, en audience publique, devant la Cour composée de :
Monsieur Michel ZAVARO, président
Madame Marie-José THEVENOT, conseillère
Madame Dominique BEAUSSIER, conseillère
qui en ont délibéré.
rapport oral par Madame BEAUSSIER conseillère conformément aux dispositions de l'article 785 du code de procédure civile

Greffier, lors des débats : Madame Marie-Hélène ROULLET

ARRET :

- contradictoire
- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du nouveau Code de procédure civile.
- signé par Monsieur ZAVARO, président et par Madame ROULLET, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire

Courant 2000, la société PAX PROGRÈS PALLAS a entrepris une opération de construction d'un immeuble à usage d'habitation sur deux niveaux de sous-sol enterré, sur la parcelle du 13-15 rue Terre Neuve, 40 rue Planchat et 84-86 rue Alexandre Dumas à Paris 20ème.

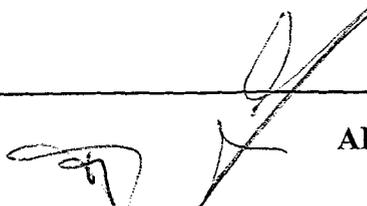
Sont notamment intervenus à la construction:

- un groupement de maîtrise d'oeuvre ayant pour mandataire commun Monsieur TISSERAND, Architecte, et composé de la société URBANISME ARCHITECTE COMMERCE (U.A.C.) devenue MÉMOIRE ET AVENIR, et un bureau d'étude COTEC, et dont le,
- la société AZBTP, chargée des terrassements et de l'exécution du voile périphérique, assurée auprès de la compagnie LE CONTINENT devenue GENERALI Assurances,
- la société AFITEST aux droits de laquelle vient NORISKO CONSTRUCTION en qualité de bureau de contrôle, assurée auprès de la compagnie LE CONTINENT.

Par ordonnance du 26 octobre 1999, Monsieur PROST a été désigné en qualité d'expert en remplacement de Monsieur PINCHON dans le cadre d'un référé préventif. Il a remis un pré-rapport le 21 décembre 1999 dans lequel il a constaté l'état des avoisinants, et notait en particulier en ce qui concerne l'immeuble du 17 rue Terre Neuve que *"les murs de l'immeuble donnant sur le chantier sont en très mauvais état. Des précautions toutes particulières seront prises lors des travaux tant de démolition que de construction. Un Projet de méthodologie sera présenté avant tous travaux."*

Les démolitions ont été effectuées de janvier à avril 2000 ; Puis le chantier a été arrêté environ un an pendant lequel Monsieur DEGUERET, propriétaire de l'immeuble voisin du 17 rue Terre a vendu celui-ci par lots notamment aux époux DUFLOS, à Madame PIEKOLEC divorcée PHILIBERT, Monsieur DE LABORDE-NOGUEZ, et un syndicat de copropriétaires a été formé.

Monsieur PROST a déposé son rapport définitif le 1er octobre 2002 dans lequel il a relevé une aggravation importante du basculement de l'ensemble du bâtiment vers le chantier.



Se plaignant de l'aggravation des désordres, les copropriétaires du 17 rue Terre Neuve ont obtenu le 28 octobre 2003 la désignation de Monsieur BONY, lequel a été remplacé par Monsieur VERRIER le 2 décembre 2003. Celui-ci a déposé son rapport le 25 octobre 2005.

Parallèlement, par acte signifié le 25 juillet 2003, le syndicat des copropriétaires du 17 rue Terre Neuve, Madame PIEKOLEC, Monsieur DUFLOS, Monsieur DE LABORDE-NOGUEZ et Madame HENRY, copropriétaires, ont assigné la société PAX PROGRÈS PALLAS, laquelle a appelé en garantie son assureur la compagnie ALBINGIA par acte du 12 février 2004.

Par ailleurs, le juge des référés, saisi d'une demande de provision, a en application de l'article 811 du code de procédure civile, renvoyé l'affaire devant le juge du fond. Enfin, la compagnie ALBINGIA a appelé en garantie les constructeurs.

Les trois instances ont été jointes.

Par jugement rendu le 5 octobre 2006, le tribunal de grande instance de Paris a notamment:

- rejeté l'exception d'irrecevabilité tirée du défaut partiel d'habilitation du syndic à agir,
- condamné la SA PAX PROGRÈS PALLAS à payer :
 - au syndicat des copropriétaires 92.470€ au titre des travaux
 - et 28.924,45€ au titre des frais accessoires,
 - à Marie-Claire PIEKOLEC 78.385,90€ au titre de ses préjudices matériels,
 - à Monsieur DE LABORDE-NOGUEZ 13.163,03€ au titre des travaux,
 - aux époux DUFLOS la somme de 7.133,81€ au titre des travaux,
- débouté le syndicat des copropriétaires, Madame PIEKOLEC et les époux DUFLOS de leurs demandes au titre d'un préjudice personnel immatériel,
- condamné la SA PAX PROGRÈS PALLAS à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 18.000€ au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,
- condamné la compagnie ALBINGIA à garantir PAX PROGRÈS PALLAS du paiement des condamnations ci-dessus,
- dit que les responsabilités entre les intervenants à l'acte de construire se répartiront comme suit:

PAX PROGRÈS PALLAS : 50%

et pour les 50% restants :

AZBTP : 70%

COTEC : 23%

U.A.C. devenue MÉMOIRE ET AVENIR : 7%,

- condamné AZBTP in solidum avec son assureur GENERALI, le BET COTEC et MÉMOIRE ET AVENIR à relever PAX PROGRÈS PALLAS et ALBINGIA du paiement des condamnations mises à leur charge, chacune à proportion de la part ci-dessus définie,
- rejeté les demandes dirigées contre AFITEST-NORISKO comme dépourvues de fondement,
- rejeté les demandes dirigées par ALBINGIA à l'encontre de la MAF,
- condamné ALBINGIA à payer à la MAF la somme de 3.000€ sur le fondement de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile,
- dit que cette dernière somme n'est pas susceptible de faire l'objet d'un recours contre les constructeurs,
- débouté les autres parties de leurs demandes formées à ce titre,
- ordonné l'exécution provisoire,
- fait masse des dépens et dit qu'ils seront à la charge de PAX PROGRÈS PALLAS partagés entre les responsables au prorata des responsabilités avec application de l'article 699 du nouveau Code de procédure civile.

Par déclaration déposée au greffe le 30 novembre 2006, la société ALBINGIA a interjeté appel de cette décision.



Par ordonnance du 4 avril 2007, la Cour a constaté l'extinction de l'instance et son dessaisissement à l'égard de la société NORISKO et de la MAF en raison du désistement de la compagnie ALBINGIA à leur égard selon conclusions du 29 mars 2007.

Par acte signifié le 16 juillet 2007, la société PAX PROGRÈS PALLAS a assigné aux fins d'appel provoqué la société NORISKO CONSTRUCTION et la MAF prise en qualité d'assureur de la société MÉMOIRE ET AVENIR.

Par acte signifié les 31 janvier et 5 février 2008, la société NORISKO CONSTRUCTION et son assureur GENERALI ASSURANCES IARD ont assigné aux fins d'appel provoqué la MAF et la société COTEC.

Par acte signifié les 30 avril et 6 juin 2008, la société PAX PROGRÈS PALLAS a assigné aux fins d'appel provoqué la société AZBTP, le bureau d'études COTEC et la société GENERALI.

Aux termes de ses dernières conclusions, la société ALBINGIA assureur RC de la société PAX PROGRÈS PALLAS demande à la Cour de;

- lui donner acte de son désistement à l'égard de la société NORISKO CONSTRUCTION et de la MAF,

- réformer le jugement entrepris et statuant à nouveau :

au titre de l'étendue du droit à l'indemnisation du syndicat des copropriétaires

- dire que le lien de causalité entre l'opération de construction et les désordres affectant les zones A et B n'est pas établi,

- condamner le syndicat des copropriétaires à lui rembourser la somme de 26.811€ TTC au principal, augmentée des intérêts à compter de la date du règlement effectué par elle outre capitalisation,

- ramener à de plus justes proportions l'indemnité allouée au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

au titre des demandes complémentaires formulées en cause d'appel

- débouter le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires de toutes demandes de travaux et frais non soumis à l'appréciation de l'expert judiciaire,

- limiter l'actualisation des sommes validées par l'expert et accordées par le tribunal à la date de ses paiements, soit le 7 décembre 2006, soit :

4.600,20€ TTC au titre des reprises en sous-oeuvre,

471,92€ TTC au titre de la reprise en façade,

109,39€ TTC au titre de la reprise de l'angle de façade,

132,43€ TTC au titre de la remise en état de la courette,

4.089€ TTC au titre des travaux de reprise de l'appartement

PIEKOLEC,

713,44€ TTC au titre des travaux de reprise de l'appartement

DUFLOS,

- débouter en conséquence le syndicat des copropriétaires de toutes demandes de paiement au-delà de la somme de 206.893,39€,

au titre de l'étendue du recours de la compagnie ALBINGIA

- réformer le jugement et statuant à nouveau,

- dire qu'aucune faute n'est susceptible d'être reprochée à la société PAX PROGRÈS PALLAS,

- en conséquence, condamner en deniers ou quittances, in solidum à titre principal sur le fondement du trouble anormal de voisinage et subsidiairement sur le fondement de la responsabilité pour faute prouvée, la société AZBTP garantie par GENERALI, le BET COTEC, la société MÉMOIRE ET AVENIR à garantir la compagnie ALBINGIA de toutes condamnations,

- dire que les intérêts légaux courront à compter du 7 décembre 2006, outre capitalisation,

au titre des préjudices immatériels

- confirmer le jugement en ce qu'il a débouté Madame PIEKOLEC, les époux DUFLOS et le syndicat des copropriétaires de leurs demandes au titre d'un préjudice immatériel,

- subsidiairement, débouter de ce chef Madame PIEKOLEC et les époux DUFLOS de leur demande de condamnation et la société PAX PROGRÈS PALLAS de sa demande de garantie,
- très subsidiairement, limiter le montant du préjudice de Madame PIEKOLEC à la somme de 19.980€, et faire application de la franchise contractuellement prévue et fixée à 1.524,49€,
- condamner in solidum la société AZBTP, la compagnie GENERALI, le BET COTEC, la société MÉMOIRE ET AVENIR à payer à la compagnie ALBINGIA la somme de 6.000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Ayant expressément renoncé à l'audience aux dernières conclusions signifiées par erreur sous son nom le 25 septembre 2008, la société PAX PROGRÈS PALLAS demande de :

Vu les articles 544 et 1147 du code civil

Vu les rapports d'expertise

- réformer partiellement le jugement entrepris en limitant le montant de l'indemnité susceptible d'être allouée:

au syndicat des copropriétaires à la somme de 47.290€ au titre
des travaux de confortation,
à Madame PIEKOLEC à la somme de 39.692€ au titre des
travaux réparatoires,
aux époux DUFLOS à la somme de 3.567€ au titre des
travaux réparatoires,

- confirmer le jugement en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires, Madame PIEKOLEC et les époux DUFLOS de leurs demandes au titre du préjudice de jouissance et de la location d'une salle d'exposition,

subsidiairement

- limiter l'indemnité accordée à Madame PIEKOLEC à 10% de la valeur locative de son appartement,
- limiter l'indemnité allouée aux époux DUFLOS à une durée de 6 mois sur une valeur de 2.000€ sous réserve d'éléments probatoires de cette valeur locative,

sur les recours en garantie

- condamner la compagnie ALBINGIA à garantir la concluante de toutes condamnations prononcées à son encontre,
- juger infondé le refus de garantie de la compagnie ALBINGIA au titre du préjudice de jouissance de Madame PIEKOLEC, et tout au plus le ramener à une période n'excédant pas une année,
- retenir la responsabilité solidaire des sociétés MÉMOIRE ET AVENIR et COTEC et les condamner à garantir la concluante à ce titre,
- condamner in solidum, à titre principal sur le fondement du trouble anormal de voisinage, et à titre subsidiaire, sur le fondement de la responsabilité pour faute, la société NORISKO CONSTRUCTION, son assureur la compagnie GENERALI ASSURANCE IARD, la société AZBTP et son assureur GENERALI ASSURANCES IARD, la société MÉMOIRE ET AVENIR et la société COTEC à garantir intégralement la concluante de toutes condamnations prononcées à son encontre,
- condamner tout succombant à payer à la concluante la somme de 15.000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'au paiement des dépens.

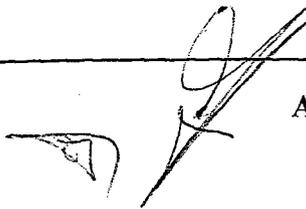
Aux termes de ses dernières conclusions, la société MÉMOIRE ET AVENIR demande de :

au principal,

- réformer la décision entreprise en ce qu'elle a retenu sa responsabilité et la mettre en conséquence hors de cause,
- rejeter toute demande à son encontre,

subsidiairement

- confirmer la décision en toutes ses dispositions à l'exception du pourcentage de responsabilité mis à sa charge et des montants de condamnation principale,



- réduire considérablement ce pourcentage ainsi que les montants alloués au syndicat des copropriétaires, Madame PIEKOLEC, Monsieur DE LABORDE-NOGUEZ et aux époux DUFLOS.

Aux termes de ses dernières conclusions, le bureau d'études COTEC demande de:

- déclarer la compagnie ALBINGIA irrecevable et mal fondée en son appel,
- confirmer le jugement en ce qu'il a retenu 50% de part de responsabilité à l'encontre de la société PAX PROGRÈS PALLAS,
- dire que sur le défaut de hauteur du mur, les 50% restants seront répartis:
 - à hauteur de 70% à l'encontre de la société AZBTP,
 - à hauteur de 20% à l'encontre de la société MÉMOIRE ET

AVENIR,

- à hauteur de 10% à l'encontre de du BET COTEC,
- condamner la société ALBINGIA, la société AZBTP, la société PAX PROGRÈS PALLAS, le cabinet MÉMOIRE ET AVENIR aux entiers dépens.

Aux termes de leurs dernières conclusions, la société AZBTP et son assureur GENERALI ASSURANCES IARD demandent de:

- réduire le montant des condamnations prononcées au profit du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires,
- confirmer la décision du tribunal en ce que la société PAX PROGRÈS PALLAS et son assureur ALBINGIA devront supporter 50% de cette condamnation,
- dire que la société MÉMOIRE ET AVENIR et le BET COTEC devront garantir les concluantes à hauteur de 50% des condamnations prononcées,
- condamner la compagnie ALBINGIA et la société PAX PROGRÈS PALLAS au paiement de la somme de 3.00€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens.

Aux termes de leurs dernières conclusions, la société NORISKO CONSTRUCTION et son assureur GENERALI demandent de:

- confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté les demandes dirigées à leur encontre, subsidiairement
- réformer le jugement en ce qu'il a retenu l'intégralité du préjudice matériel sollicité,
- dire que la copropriété et les copropriétaires devront garder à leur charge:
 - le coût du ravalement, de la maçonnerie sur petite courette et sur cour gauche de l'immeuble,
 - les travaux de réparation allégués par les époux DUFLOS,
- appliquer un fort coefficient de vétusté à chacun des postes de réclamation,
- confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté les demandes au titre des préjudices immatériels, en ce qu'il a retenu la responsabilité de la société PAX PROGRÈS PALLAS et prononcé sa condamnation et celle de son assureur à hauteur de 50% des sommes sollicitées,
- condamner in solidum la société MÉMOIRE ET AVENIR, la MAF, le BET COTEC à garantir les concluantes de toute condamnation,
- condamner in solidum tous succombants à leur payer la somme de 3.000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Aux termes de ses dernières conclusions, la MAF demande de:

- dire infondé l'appel provoqué de la société PAX PROGRÈS PALLAS à son encontre,
- confirmer le jugement dont appel en toutes ses dispositions,
- débouter la société PAX PROGRÈS PALLAS de toutes ses prétentions à son encontre et condamner celle-ci à lui verser la somme de 4.000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre le paiement des dépens.

Aux termes de leurs dernières conclusions, le syndicat des copropriétaires du 17 rue Terre Neuve, Madame PIEKOLEC, Monsieur et Madame DUFLOS, Monsieur DE LABORDE-NOGUEZ demandent de:



- confirmer le jugement en ce qu'il a retenu la responsabilité pleine et entière de la société PAX PROGRÈS PALLAS en raison de l'existence d'un trouble manifeste de voisinage, et en ce qu'il a condamné celle-ci à payer:

3.629,86€ TTC au titre des honoraires d'étude de sol et sondage de SOL PROGRÈS,

83,87€ Ttc pour établissement du dossier en demande du syndicat,

2.272,40€ TTC au titre des honoraires d'architecte,

- réformer le jugement sur les autres quantum, et condamner la société PAX PROGRÈS PALLAS à payer:

au syndicat des copropriétaires:

112.926,01€ TTC au titre des travaux de forage,

10.535€ TTC au titre de la réfection du ravalement sur cour,

2.453,75€ TTC au titre de la maçonnerie sur coin gauche de l'immeuble,

2.970,66€ TTC au titre de la maçonnerie sur petite courette,

à Madame PIEKOLEC la somme de 95.666,04€ TTC au titre

des remises en état de son appartement, et frais hébergement pendant la durée des travaux,

à Monsieur DE LABORDE-NOGUEZ la somme de

22.021,82€ TTC au titre de la réfection des désordres dans son appartement,

à Monsieur et Madame DUFLOS la somme de 21.021,82€

TTC au titre de la reprise des désordres liés à l'aggravation des tassements du mur mitoyen,

- infirmer le jugement en ce qu'il a débouté les époux DUFLOS et Madame PIEKOLEC de leurs demandes au titre de la perte de jouissance,

- en conséquence, condamner la société PAX PROGRÈS PALLAS à payer au titre de leur préjudice de jouissance:

à Monsieur DUFLOS la somme de 22.330€,

à Madame PIEKOLEC la somme de 99.400€ outre 600€

correspondant au prix de location d'une salle d'exposition du 3 au 5 août 2003,

- condamner la société PAX PROGRÈS PALLAS à payer sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile:

au syndicat des copropriétaires la somme de 25.000€,

à Monsieur DE LABORDE-NOGUEZ, Madame PIEKOLEC,

Monsieur et Madame DUFLOS la somme de 6.000€,

ainsi qu'au paiement des dépens.

SUR CE

Sur les demandes du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires

Considérant que le moyen tiré du défaut d'habilitation soulevé par les sociétés PAX PALLAS PROGRÈS et ALBINGIA n'a pas été repris par celles-ci dans le cadre de la procédure d'appel ; qu'elles sont donc réputées l'avoir abandonné ;

* sur les désordres et leurs causes

Considérant que l'expert PROST a constaté la survenue de multiples désordres dans l'immeuble du 17 rue Terre Neuve entre la phase des travaux de démolition et la fin des travaux de construction entrepris dans le terrain voisin sous la maîtrise d'ouvrage de la société PAX PROGRÈS PALLAS ;

Qu'il a conclu que ces désordres étaient dûs:

- à l'absence de mesures conservatoires compte tenu du temps trop important entre la phase de démolition et la phase de terrassement et de la nature extrêmement fragile de l'immeuble,
- à une erreur de côte de l'arase supérieure du voile contre-terre le long de l'immeuble, celle-ci s'étant trouvée en dessous du plancher bas de l'immeuble, sur la moitié de sa longueur ;

Considérant que l'expert VERRIER a constaté l'aggravation des désordres depuis le dépôt du rapport de son Confrère :

- fissurations entre le mur mitoyen et les constructions qui y sont accolées côté 17 rue Terre Neuve,
 - fissurations des dallages (PIEKOLEC),
 - fissurations très ouvertes de la façade sur cour (DE LABORDE-NOGUEZ) et fissures diverses intérieures après basculement de la façade,
 - tassement de la façade sur cour des appartements PIEKOLEC et partiellement DUFLOS,
 - tassement du mur mitoyen en sous-sol de l'immeuble sur rue ;
- Que par ailleurs, l'expert a relevé qu'il a été oublié un joint de dilatation entre le 17 rue Terre Neuve et l'immeuble réalisé ;

Qu'il a fait siennes les conclusions de l'expert PROST sur les causes des désordres, ajoutant que le tassement de l'immeuble de la façade du bâtiment DE LABORDE pouvait s'expliquer par la variation du niveau des nappes d'eau du fait de la fouille en proximité ;

Considérant que, au vu des constatations et observations de Monsieur PROST au fur et à mesure des différentes phases d'avancement du chantier, et après une analyse approfondie du rapport de Monsieur VERRIER et des éléments du dossier auxquels il n'est pas apporté, en cause d'appel, de pièces nouvelles contraires relatives à ce point précis de contestation, les premiers juges ont, excluant comme non démontré que les désordres auraient résulté des effets de la canicule de 2003 ou de canalisations enterrées fuyardes, considéré comme établie l'existence d'un lien de causalité directe entre les travaux réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la société PAX PROGRÈS PALLAS et la décompression du sol d'assise de l'immeuble déjà fragilisé du 17 rue Terre Neuve, retenant que ce phénomène s'était poursuivi plus longtemps que d'usage et sur une distance plus grande que ne l'avait initialement prévu Monsieur PROST pour finalement affecter, non seulement le mur mitoyen (zone D), ce qui n'est pas contesté, mais également le plancher bas du rez-de-chaussée PIEKOLEC (zone E) et les façades sur cour (zones B et C), ainsi que le bâtiment en zone A plus éloigné sur lequel l'expert PROST avait déjà constaté en février 2002 des fissurations d'arrachement récentes caractéristiques d'un basculement de l'immeuble vers le chantier ;

Considérant que pour les motifs pertinents développés par les premiers juges et que la Cour adopte, il y a lieu de retenir que les travaux entrepris sous la maîtrise d'oeuvre de la société PAX PROGRÈS PALLAS ont entraîné des désordres dans l'ensemble des zones A, B, C, D et E, et transformé les désordres stationnaires et mineurs liés à la vétusté constatés par l'expert PROST avant les travaux en désordres majeurs affectant la stabilité de l'immeuble et nécessitant notamment des reprises en sous-oeuvre, étant relevé qu'avant les travaux, les bâtiments, malgré leur fondation superficielle, la mauvaise qualité du sol et leur vétusté apparente étaient stabilisés, et qu'en dehors d'hypothèses non démontrées, il n'est établi par les constructeurs l'intervention d'aucune autre cause qui aurait contribué à l'aggravation et à l'extension des dommages ;

Considérant que ces désordres engagent la responsabilité de la société PAX PROGRÈS PALLAS sur le fondement de la théorie des troubles anormaux de voisinage ;

* sur les demandes au titre du préjudice matériel

Considérant que les travaux préconisés par l'expert VERRIER consistent à :

- stabiliser le mur mitoyen, par des injections du terrain d'assise de ce mur, pour éviter de nouveaux tassements (zone D),
- fonder les façades sur cour des bâtiments sur un sol incompressible par la mise en oeuvre d'une longrine et de micro pieux, pour permettre de stabiliser les éléments porteurs des constructions existantes (zones A, B, C),
- remettre en état les lieux, ce qui nécessite notamment de créer un plancher bas porteur dans l'appartement PIEKOLEC (zone E), le rez-de chaussée reposant sur un sol compressible ;

Qu'à cet effet, l'expert VERRIER a ainsi chiffré le coût de ces travaux :

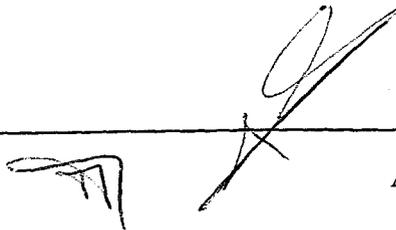
- forage et injections : 84.874,49 € TTC,
 - ravalement sur cour côté droit : 8.706,92€ TTC,
 - maçonnerie sur coin gauche de l'immeuble, façade sur rue (joint de dilatation) : 2.018,22€ TTC,
 - maçonnerie sur petite courette (reprise des fissures et enduits liés au phénomène de tassement du mur mitoyen) : 2.443,38€ TTC,
 - appartement PIEKOLEC (dont remise en état du conduit de cheminée) : 75.440,90€ TTC,
 - appartement DE LABORDE NOGUEZ : 13.163,03€ TTC,
 - appartement DUFLOS : 7.133,81 € TTC,
- soit un total de 193.780,75€ TTC ;

Considérant que, les désordres de structure préexistants étant antérieurement contenus par les constructions avoisinantes, la vétusté de l'immeuble constatée par les expert ne se manifestait que par des désordres mineurs de fissurations ; que les travaux de stabilisation et de maçonnerie préconisés n'ont donc été rendus nécessaires que par l'effet des travaux litigieux, étant relevé que l'expert VERRIER a notamment précisé que la stabilisation de la zone D (non contestée) allait créer un "point dur" imposant de stabiliser les façades opposées (B et C), et de créer un plancher bas porteur entretoisant le mur mitoyen et la façade de la cour ;

Considérant qu'à défaut pour les défendeurs d'établir que les dégradations proviennent d'un sinistre distinct du trouble anormal de voisinage et que les dommages en façades et dans les appartements pourraient être réparés par une reprise partielle, il convient de mettre à la charge de la société PAX PROGRES PALLAS, maître d'ouvrage, l'ensemble des travaux réparatoires préconisés, lesquels trouvent leur cause dans l'obligation du responsable de réparer intégralement le dommage causé ; qu'il convient donc, sur ce point, d'infirmier le jugement déféré ;

Considérant néanmoins que le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires, qui sollicitaient en première instance l'entérinement du rapport VERRIER quant à la nature et le coût des travaux réparatoires, forment des demandes supplémentaires correspondant, outre l'actualisation sur l'évolution de l'indice du coût de la construction, à des travaux ou dépenses complémentaires qui, selon eux, auraient été rendus nécessaires du fait de l'aggravation des désordres depuis le dépôt du rapport du deuxième expert ;

Considérant cependant que l'expert VERRIER a établi ses préconisations sur la base même du cahier des charges et des devis présentés par Monsieur CHAMLOU, architecte de la copropriété, en les retenant dans leur intégralité ; que les demandeurs n'établissent pas valablement la nécessité de travaux complémentaires qui n'a pas été constatée contradictoirement ; qu'ils convient en conséquence de retenir les coûts des travaux réparatoires tels que chiffrés par l'expert, en les actualisant cependant, pour tenir compte de l'évolution du coût de la construction ;



Considérant que la compagnie ALBINGIA demande à ce que soit pris en compte l'indice de décembre 2006 par référence à la date de ses règlements ; que cependant, il résulte des factures versées par les demandeurs que les travaux de reprise en parties communes ont été réalisés de juin à octobre 2007, ce qui, compte tenu de la complexité des travaux, constitue un délai raisonnable que le syndicat des copropriétaires n'a pas à supporter ; qu'en revanche, à cette date, les travaux de consolidation étant effectués, les demandeurs qui disposaient des sommes réglées par la société ALBINGIA, étaient en mesure de procéder à l'ensemble des travaux de ravalement et de reprise intérieure des appartements ; qu'en conséquence, le coût des travaux réparatoires sera actualisé sur l'indice BT01 du coût de la construction d'octobre 2007, en prenant pour base l'indice d'octobre 2005, date du dépôt du rapport d'expertise ;

Considérant que les frais exposés dans le cadre de l'expertise (honoraires d'étude de sol et de sondage, honoraires d'architecte pour assistance au syndic et frais de dossiers relèvent des frais irrépétibles ;

Considérant que, la compagnie ALBINGIA justifiant avoir réglé les causes du jugement du 5 octobre 2006 à hauteur de 218.515,65€, la condamnation de la société PAX PROGRÈS PALLAS sera prononcée en deniers ou quittance pour permettre aux parties de faire les comptes ;

* Sur les demandes au titre des préjudices immatériels

Considérant que le syndicat des copropriétaires ne formule plus, en cause d'appel, de demande au titre d'un préjudice de jouissance ; qu'il est donc réputé l'avoir abandonnée ;

Considérant que Monsieur et Madame DUFLOS réclament la somme de 22.330€ au titre de leur perte de jouissance consécutive à l'arrêt forcé des travaux de rénovation de leur habitation principale ;

Considérant que Monsieur PROST avait relevé que les époux DUFLOS avaient entrepris d'important travaux de gros oeuvre et qu'ils avaient dû interrompre leurs travaux d'aménagement pendant une durée de six mois en raison des désordres dus aux travaux de terrassement du chantier ; que s'agissant d'une maison de quatre pièces avec jardin privé, l'indemnisation de la perte de jouissance en résultant sera fixée à la somme de 15.000€ ;

Considérant que Madame PIEKOLEC sollicite l'indemnisation de son préjudice de jouissance tant de son appartement principal que de l'atelier à hauteur de 99.400€ outre 600€ au titre du prix de location d'une salle pour une exposition ; que cependant, s'il n'est pas contestable que celle-ci a subi un préjudice de jouissance du fait de la dégradation de son appartement et de la gêne occasionnée, celle-ci n'établit pas ne pas avoir pu occuper normalement son appartement à l'exception de la durée des travaux de reprise du sol pour laquelle l'expert a retenu des frais de relogement et de déménagement à hauteur de 3.945€ ; que l'indemnisation de son préjudice sera valablement fixée à la somme de 15.000€, en ce inclus les frais précités ; qu'elle ne verse aucun élément relatif à son atelier et à la location d'une salle d'exposition, et sera donc déboutée de sa demande de ce chef ;

Sur les recours de la société PAX PROGRÈS PALLAS

Considérant que la société PAX PROGRÈS PALLAS dirige ses recours à l'encontre de son assureur la compagnie ALBINGIA, la société NORISKO et son assureur GENERALI, la société AZBTP et son assureur GENERALI, la société MÉMOIRE ET AVENIR, et la société COTEC ;

* sur la garantie de la société ALBINGIA

Considérant que la société ALBINGIA, assureur de la société PAX PROGRÈS PALLAS par police RC Professionnelle, ne conteste pas sa garantie au titre des préjudices matériels et a réglé à ce titre, en exécution du jugement déféré, la somme de 217.790,45€, outre intérêts arrêtés au 30 novembre 2006, déduction faite de la franchise contractuelle de 2286,74€ ; qu'en application de la police d'assurance, la compagnie ALBINGIA sera donc tenue de garantir son assurée des condamnations complémentaires au titre des préjudices matériels ;

Considérant que la société ALBINGIA, qui garantit les dommages immatériels, dénie sa garantie au titre des préjudices immatériels en raison des dispositions de l'article IV.12 des conditions particulières de la police qui exclut de la garantie les dommages "immatériels résultant [...] du retard apporté à l'exécution de la prestation";

Considérant cependant que le sinistre ne trouve pas sa cause dans le retard apporté à l'exécution de la prestation, mais dans le défaut des mesures conservatoires nécessitées par l'arrêt du chantier ;

Qu'en conséquence, la compagnie ALBINGIA doit sa garantie, sous réserve cependant de sa franchise contractuelle ;

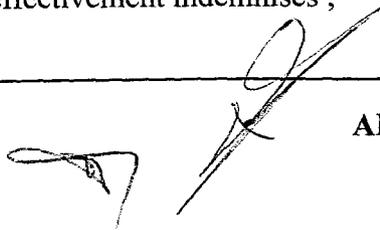
* sur la garantie des constructeurs

Considérant que, reprenant les motifs du jugement déféré, les constructeurs opposent à la société PAX PROGRÈS PALLAS sa propre faute en ce que, société d'H.L.M. expérimentée dans la réalisation d'immeubles en milieu urbain et avertie par l'expert de la nécessité particulière de prendre des précautions, elle n'aurait pas pris l'initiative des mesures conservatoires nécessitées par l'arrêt du chantier;

Considérant cependant que la qualité de société d'H.L.M. coutumière de l'édification d'immeubles en milieu urbain ne saurait conférer à la société PAX PROGRÈS PALLAS une compétence notoire en matière de construction dispensant les constructeurs concernés de leur devoir de conseil ; que de même, l'avertissement donné par l'expert de la nécessité de "précautions particulières" ne saurait exonérer les constructeurs de toute initiative dans la détermination des mesures à prendre, étant relevé qu'il n'est aucunement démontré que la société PAX PROGRÈS PALLAS se serait vu proposer des mesures conservatoires qu'elle aurait refusées de prendre ; qu'en conséquence, aucune responsabilité ne sera retenue à son encontre ;

Considérant que la société PAX PROGRÈS PALLAS, qui est subrogée dans les droits et actions du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires à hauteur des règlements effectués pour son compte par son assureur, la compagnie ALBINGIA, a qualité pour fonder ses appels en garantie sur la théorie du trouble anormal de voisinage à l'encontre des constructeurs "voisins occasionnels" ; qu'en revanche, à l'encontre des autres constructeurs et pour le surplus, il lui appartient d'établir leur faute contractuelle ;

Considérant que la qualité de "voisin occasionnel" s'acquiert à la suite d'une occupation du fonds à l'origine des désordres ; que l'entrepreneur qui procède au terrassement ou qui réalise le gros-oeuvre acquiert cette qualité et répond sur le fondement du trouble anormal de voisinage des désordres que son activité personnelle sur le terrain cause au voisinage ; qu'en revanche, ni le bureau de contrôle ni le maître d'oeuvre ne réalisent cette appréhension du fonds dès lors qu'ils n'exercent aucune activité matérielle susceptible de causer de trouble anormal de voisinage ; qu'en conséquence, ils ne sauraient être assimilés à des voisins occasionnels ; qu'ils ne répondent que de leur faute délictuelle à l'égard des tiers et contractuelle à l'égard du maître d'ouvrage tant que celui-ci n'est pas subrogé dans les droits des tiers qu'il a effectivement indemnisés ;



Considérant en l'espèce que la société AFITEST devenue NORISKO qui s'est vue confier notamment les missions "AV" (stabilité des avoisinants" et "DEM" (solidité des ouvrages avoisinants en cas de démolition d'ouvrages existants") en qualité de bureau de contrôle ne répond que de sa faute ; qu'elle a failli à sa mission, d'une part en ne prévenant pas le maître d'ouvrage des risques de dégradation de l'immeuble avoisinant en l'absence de mesures conservatoires particulières (autre que le cerclage d'un bâtiment) pendant une durée aussi longue, d'autre part en n'émettant pas toutes réserves sur la hauteur insuffisante, parfaitement apparente, de la réalisation de l'arase supérieure du voile ;

Considérant que l'équipe de maîtrise d'oeuvre est constituée de la société U.A.C. et du BET COTEC ; que ni l'une ni l'autre ne sont des "voisins occasionnels" ; que toutefois, la maîtrise d'oeuvre a gravement manqué à ses obligations en ne remplissant pas son devoir de conseil et d'information tant au point de vue de la réalisation du projet lui-même que de l'arrêt des travaux ;

Considérant que la convention de maîtrise d'oeuvre ne contient aucune définition répartissant entre les deux sociétés les diverses charges qui leur incombent ; qu'il convient donc de considérer qu'elles étaient également tenues à leur exécution et, sans s'arrêter à la répartition des rémunérations, de les condamner in solidum au tout à l'égard du maître d'ouvrage ;

Considérant que, outre sa qualité de "voisin occasionnel", la société AZBTP était tenue à l'égard du maître d'ouvrage, en vertu de l'article 1.6.3.3. du CCTP Lot n°01A "Terrassements généraux et voiles périmétriques" à une obligation contractuelle de résultat au titre de la protection des ouvrages appartenant aux immeubles voisins ; que par ailleurs, les désordres sont directement imputables à sa faute d'exécution dans la réalisation de l'arase ; qu'en conséquence, sa responsabilité sera retenue ;

Considérant en conséquence que les sociétés NORISKO, MÉMOIRE ET AVENIR, COTEC et AZBTP qui ont participé à la réalisation de l'entier dommage, la société GENERALI prise en qualité d'assureur des sociétés NORISKO et AZBTP et qui ne conteste pas le principe de sa garantie, la société ALBINGIA seront condamnées in solidum à garantir la société PAX PROGRÈS PALLAS des condamnations prononcées à son encontre ;

Sur les recours de la compagnie ALBINGIA

Considérant que la compagnie ALBINGIA, sur justificatif de ses paiements, sera garantie ainsi qu'elle le demande par la société AZBTP et son assureur GENERALI, le BET COTEC, la société MÉMOIRE ET AVENIR tenues in solidum ;

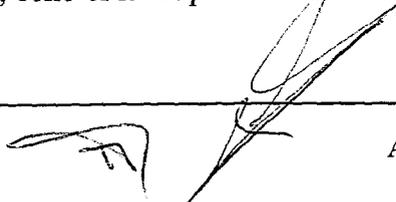
Sur les recours entre constructeurs

Considérant que dans leurs recours en garantie, les responsables ne discutent que de la répartition de l'ensemble des conséquences financières du sinistre entre eux ; que compte tenu des fautes caractérisées ci-dessus, il convient de retenir les pourcentages suivants :

- 10% à la charge de la société NORISKO garantie par GENERALI,
- 25% à la charge de la société MÉMOIRE ET AVENIR,
- 25% à la charge du BET COTEC,
- 40% à la charge de la société AZBTP garantie par GENERALI ;

Considérant en conséquence que les constructeurs responsables et leurs assureurs exerceront leurs recours à proportion du partage ainsi déterminé ;

Considérant que la société NORISKO et GENERALI exercent leur recours à l'encontre de la MAF ; que cependant, celle-ci n'est pas l'assureur de la société U.A.C., mais celui de



Monsieur TISSERAND exerçant à titre libéral en qualité d'architecte ; que l'appel en garantie sera donc rejeté ;

Sur les demandes accessoires

Considérant que l'équité commande d'allouer, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, au syndicat des copropriétaires du 17 rue Terre Neuve la somme de 15.000€ (en ce inclus les frais exposés dans le cadre de l'expertise à hauteur de 5.986,13€), et celle de 5.000€ chacun à Madame PIEKOLEC, les époux DUFLOS et Monsieur DE LABORDE NOGUEZ ;

Considérant que sur le même fondement, la société NORISKO et GENERALI seront condamnées à verser à la MAF la somme de 3.000€ ;

Considérant que la société PAX PROGRÈS PALLAS sera condamnée aux dépens en ce inclus les frais d'expertise, et que la charge finale de ceux-ci et des frais irrépétibles sera supportée à proportion du partage de responsabilité ;

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Confirme le jugement du 5 octobre 2006 en ce qu'il a retenu que les désordres constatés dans l'immeuble du 17 rue Terre Neuve (zones A, B, C, D, E du plan de l'expert VERRIER), étaient directement consécutifs aux travaux entrepris sous la maîtrise d'ouvrage de la société PAX PROGRÈS PALLAS,

L'infirmant sur le surplus,

Condamne la société PAX PROGRÈS PALLAS à payer, en deniers ou quittance:

- au syndicat des copropriétaires du 17 rue Terre Neuve la somme de 98.043,01€ TTC au titre des travaux réparatoires des parties communes,
- à Madame PIEKOLEC divorcée PHILIBERT la somme 75.440,90€ TTC au titre des travaux réparatoires de son appartement,
- à Monsieur DE LABORDE NOGUEZ la somme de 13.163,03€ TTC au titre des travaux réparatoires de leur appartement,
- à Monsieur et Madame DUFLOS la somme de 7.133,81€ au titre des travaux réparatoires de son appartement,

Dit que ces sommes seront actualisées sur l'indice BT01 du coût de la construction d'octobre 2007 en prenant pour base l'indice d'octobre 2005,

Condamne la société PAX PROGRÈS PALLAS à payer :

- à Madame PIEKOLEC divorcée PHILIBERT la somme de 15.000€ en indemnisation de son préjudice de jouissance et frais,
- à Monsieur et Madame DUFLOS la somme de 15.000€ en indemnisation de leur perte de jouissance,

Condamne in solidum les sociétés NORISKO, MÉMOIRE ET AVENIR, COTEC et AZBTP, la société GENERALI IARD, prise en qualité d'assureur des sociétés NORISKO CONSTRUCTION et AZBTP et la société ALBINGIA, celle-ci dans les limites de sa police, à garantir la société PAX PROGRÈS PALLAS des condamnations prononcées à son encontre,

Dit que la société ALBINGIA sera garantie par, tenues in solidum, les sociétés MÉMOIRE ET AVENIR, COTEC, AZBTP et son assureur la société GENERALI IARD,

Fixe la part contributive des conséquences financières ainsi que suit :
- 10% à la charge de la société NORISKO CONSTRUCTION garantie par GENERALI IARD,
- 25% à la charge de la société MÉMOIRE ET AVENIR,
- 25% à la charge du BET COTEC,
- 40% à la charge de la société AZBTP garantie par GENERALI IARD,

Dit que les responsables et leurs assureurs exerceront leurs recours à proportion du partage ainsi déterminé,

Déboute la société NORISKO CONSTRUCTION et GENERALI IARD de son recours à l'encontre de la MAF,

Condamne la société PAX PROGRÈS PALLAS à verser au titre de l'article 700 du Code de procédure civile :

- la somme de 15.000€ au syndicat des copropriétaires du 17 rue Terre Neuve,
- la somme de 5.000€ chacun à Madame PIEKOLEC divorcée PHILIBERT, les époux DUFLOS et Monsieur DE LABORDE NOGUEZ,

Condamne in solidum la société NORISKO CONSTRUCTION et GENERALI IARD à verser à la MAF la somme de 3.000€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

Condamne la société PAX PROGRÈS PALLAS aux dépens de 1^{ère} instance et d'appel, en ce inclus les frais d'expertise, et qui seront recouverts dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile,

Dit que la charge finale des frais irrépétibles et des dépens sera réparties dans les pourcentages fixés pour les condamnations principales.

LE GREFFIER



LE PRESIDENT

