TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PARIS

6ème chambre 2ème section

N° RG :

N° MINUTE :

Certifié conforme à l'original

Avocats à la Cour

JUGEMENT
rendu le 17 Avril 2015

Assignation du :
01 Mars 2013

DEMANDEUR

Synd. de copropriétaires , représenté par son syndic de copropriete, située

représenté par Me Ariane SIC SIC, avocat au barreau de PARIS, avocat postulant, vestiaire #C1477, Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de VERSAILLES, avocat plaidant

DÉFENDEURS

Société

représentée par Me Marianne DUMEIGE ISTIN, avocat au barreau de VAL-DE-MARNE, avocat postulant, vestiaire #450

S.A.

représentée par Me Catherine BALLOUARD, avocat au barreau de PARIS, avocat postulant, vestiaire #A0420

Expéditions exécutoires délivrées le:

S.A.R.L.

représentée par Maître Manuel RAISON de la SELARL SOCIÉTÉ D'EXERCICE LIBÉRAL RAISON-CARNEL, avocats au barreau de PARIS, avocats postulant, vestiaire #C2444

S.A. **venant aux droits des**

représentée par Maître Emilie DECHEZLEPRETRE DESROUSSEAUX de la SELARL CABINET DECHEZLEPRETRE, avocats au barreau de PARIS, avocats postulant, vestiaire #E1155

Maître **agissant en qualité de liquidateur amiable de la Société**
59 Avenue de Flandre
75019 PARIS

représenté par Me Marianne DUMEIGE ISTIN, avocat au barreau de VAL-DE-MARNE, avocat postulant, vestiaire #450

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Monsieur Christophe BACONNIER, Vice-Président,
Président de la formation,

Madame Michèle GANASCIA, Vice-Président,
Madame Isabelle MONTAGNE, Vice-Président,
Assesseurs,

assistés de Monsieur Jean-François BERNARD, Greffier, lors des débats et de la mise à disposition de la décision au greffe.

DÉBATS

A l'audience du 12 Février 2015 tenue en audience publique devant **Madame** **juge rapporteur**, qui, sans opposition des avocats, a tenu seule l'audience, et, après avoir entendu les conseils des parties, en a rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 786 du Code de Procédure Civile.

JUGEMENT

- Contradictoire
- En premier ressort
- Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe, les parties en ayant été avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile
- Signé par Monsieur Christophe BACONNIER, Président de la formation, et par Monsieur Jean-François BERNARD, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSÉ DU LITIGE

La copropriété du 44/46 rue de Tourtille - 34 rue de Belleville à Paris 20ème, est composée de deux immeubles principaux donnant sur rue et de trois petits bâtiments qui occupent sa cour.

Le cabinet aux droits duquel vient la société exerçant sous le nom commercial devenue (ci-après cabinet), a assumé le mandat de syndic de cette copropriété jusqu'au 16 octobre 2004. Il était assuré en responsabilité civile professionnelle par la société devenue la

Par procès-verbal d'assemblée générale du 11 mars 1999, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du à Paris , a voté des travaux d'entretien et de consolidation de l'immeuble, et a notamment fait réaliser, sur une période de deux années :
- le ravalement des façades côté rue
- la réfection des zingueries
- la réfection des couvertures de certains bâtiments
- des travaux de confortation des sous-sols
- la mise à neuf du réseau d'évacuation des eaux usées et eaux pluviales
- la réfection des cages d'escalier.

Les travaux ont été confiés à la , assurée par la selon deux devis d'un montant total de 29.812,77 euros HT. La dissoute à la suite d'une liquidation amiable le 13 novembre 2000, a été radiée en 2005 du registre du commerce et des sociétés. Le liquidateur est amiable est son gérant

Les travaux ont démarré le 15 octobre 1999.

L'existence de la réception est litigieuse.

Le 10 janvier 2000, le conseil syndical de l'immeuble signale par courrier au cabinet es réserves quant à la qualité des travaux réalisés, et notamment le traitement préalable des fissures.

Le 23 décembre 2002, Monsieur , architecte mandaté par le cabinet constate de nombreuses cloques sur la façade.

Un second rapport d'architecte établi en 2003 par Monsieur confirme la présence de cloques et révèle des fissures infiltrantes ainsi que de façon générale la mauvaise qualité du ravalement (peintures, travaux de zinc, défaut de diagnostic préalable...).

Par ordonnance de référé en date du 1er août 2003, Monsieur François , a été nommé en qualité d'expert.

Par ordonnance de référé en date du 11 septembre 2003, Monsieur François GRENADE a été remplacé par Monsieur Albert THIERREE.

Par ordonnance en date du 7 mai 2007, les opérations d'expertise ont été rendues communes au cabinet et à Monsieur liquidateur amiable de la .

Par ordonnance de référé du 25 février 2009, les opérations d'expertise ont été rendues communes à la , assureur responsabilité civile professionnelle du cabinet

Par ordonnance de référé en date du 18 juin 2010 Monsieur décédé, a été remplacé par Monsieur

Le rapport d'expertise a été déposé le 3 avril 2012.

Il ressort du rapport d'expertise de Monsieur que la plupart des fissures constatées au cours des opérations étaient déjà présentes en 1999, qu'elles n'ont pas été traitées dans le cadre des travaux de ravalement, et que les copropriétaires ont subi des infiltrations dans leur appartement liées notamment à la défectuosité des travaux réalisés.

Engagement de la procédure au fond

Par actes d'huissier délivrés en mars 2013, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du à Paris 20ème a fait assigner

. la
. la
. la
. la
. Monsieur

En demande,

Au terme de ses dernières écritures récapitulatives en date du 5 septembre 2014 auxquelles il convient de se référer pour plus ample exposé des moyens, **le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du à** du tribunal de

« Vu l'article 1147 du Code Civil,
Vu la loi du 10 juillet 1965, et le Décret d'application du 17 mars 1967,
Vu l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965,
Vu les articles R 237-7 et R 237-9 du Code du Commerce,
Vu les articles L 237-11 et R 237-8 du code de Commerce,
Vu l'article R 123-131 du Code du Commerce,
Vu l'article 43 du Décret du 30 mai 1984, devenu l'article R 123-131 du Code du Commerce,
Vu le rapport d'expertise,
Il est demandé au Tribunal de :
*. **CONDAMNER** solidum la société , la société Monsieur et la société verser au Syndicat des Copropriétaires du , les sommes suivantes :*

*- **157.262,67 € TTC**, valeur 3ème Trimestre 2009 indexée sur l'indice BT01 au jour du jugement, avec intérêt au taux légal à compter de cette date jusqu'au parfait paiement de ces sommes.*

*- **3.229,20 € TTC** titre des frais supplémentaires liés notamment au besoin de l'expertise, comme le recours à l'institut national de recherches, d'études et de la finition,*
*- **1.493,14 €.TTC à parfaire** titre des vacations supplémentaires des syndics successifs dans le cadre des opérations d'expertise judiciaire ;*
*- **7.235,80 € TTC** titre des factures des architectes intervenus pour constater les désordres, et pour chiffrer les travaux de reprise nécessaires,*
*- **12.219,09 € TTC** titre des frais d'expertise,*

*. **DEBOUTER** société , le Cabinet ; la société t Monsieur le l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions, dès lors qu'ils contredisent ce qui précède ;*

*. **CONDAMNER** solidum la société Monsieur , la société , et les AGF, à verser au Syndicat des Copropriétaires du 44/46 rue de Tourtille 75020 Paris, la somme de 15.000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;*

*. Les **CONDAMNER** entiers dépens, incluant les frais d'expertise, dont distraction au profit de Maître Ariane SIC SIC, Avocat aux offres de droit ;*

*. **ORDONNER** l'exécution provisoire du jugement à intervenir. ».*

*A l'appui de ces demandes, **le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 20ème** fait valoir en substance les arguments suivants :*
La responsabilité de la s est établie par le rapport d'expertise qui stigmatise un travail non conforme aux règles de l'art et un manquement au devoir de conseil dès lors que les devis produits étaient très succincts, et que la vétusté des façades nécessitait un traitement particulier qui n'a pas été proposé.
Contrairement aux dires de la t de son liquidateur amiable, les désordres ne sont pas en lien avec la tempête de décembre 1999.
Monsieur a engagé sa responsabilité personnelle en faisant radier la société du RCS en 2005 alors que les opérations d'expertise étaient en cours, et l'action en responsabilité n'est pas prescrite. En effet la radiation de la société a été publiée le 22 août 2005 et il était donc possible d'assigner Monsieur jusqu'au 22 août 2008, ce qui a été fait en 2007.
La assureur responsabilité civile professionnelle de la SARL devra sa garantie à son assurée au vu de l'attestation d'assurance qu'elle a délivrée, dès lors que les désordres ne sont pas de nature décennale et qu'ils ont été constatés avant la réception définitive des travaux.
La responsabilité du cabinet , aujourd'hui dénommé , est engagée pour manquement à son devoir de conseil dès lors qu'il n'a pas préconisé le recours à un maître d'oeuvre pour la conception et la réalisation de travaux sur des façades de l'immeuble, qu'il n'a pas informé les copropriétaires des risques liés au choix d'une solution technique inadaptée en raison de son moindre coût, et qu'il n'a sollicité aucun descriptif technique des travaux à réaliser, ni diagnostic préalable de la façade. Il ne s'est pas assuré de la fiabilité de l'entreprise ni des garanties offertes en terme d'assurance. En outre le syndic a exercé une activité de maître d'œuvre de fait, et a commis des manquements dans le cadre du suivi et de la surveillance

du chantier.
Le conseil syndical n'a exercé aucune maîtrise d'œuvre même s'il a pu être présent à certaines réunions de chantier et s'il a signalé au syndic l'existence de désordres en janvier 2000.
La SA devra sa garantie au cabinet

Sur l'évaluation des préjudices, les montants retenus dans le cadre de l'expertise devront être entérinés.

En défense,

1 - Au terme de leurs dernières écritures récapitulatives en date du 2 septembre 2014, auxquelles il convient de se référer pour plus ample exposé des moyens, **la SARL et son liquidateur amiable Monsieur** demandent au tribunal de
« Vu les dispositions des articles L 237-12 et L 225-254 :
***dire** que la prescription est opposable au syndicat des copropriétaires du et dans l'action en responsabilité personnelle qu'il a entendu engager à l'encontre de Monsieur par exploit introductif d'instance du 19 mars 2007*
***le débouter** en conséquence de ses demandes dirigées contre Monsieur*

Vu les dispositions de l'article 1147 du code civil, 1792 et suivant du code civil,
vu la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967
vu les dispositions des articles R 123-131, L 237-11 et R 237-9 du code commerce :
***débouter** le syndicat des copropriétaires du et de l'intégralité de ses demandes fins et conclusions à l'encontre de la société Les en cours de liquidation amiable non clôturée au motif qu'il ne pouvait peser sur elle qu'une obligation de moyen à laquelle elle s'est parfaitement conformée, fournissant tous conseils utiles au syndic, lu cabinet sur la solution préconisée*

***Subsidiairement** :*
***dire** que la assureur habituel de la société Les : devra prendre en charge toutes les conséquences de la responsabilité civile qui serait imputée à son assurée, à concurrence des travaux payés par le syndicat ou au maximum de 30 % du devis Maison Leclaire évoqué par Monsieur l'Expert*
***débouter** dans cette hypothèse le demandeur de l'intégralité de ses autres demandes, fins et conclusions*
***débouter** le syndicat des copropriétaires du et : de l'intégralité de ses demandes dirigées à l'encontre de Monsieu à titre personnel, mal dirigées*

***Reconventionnellement** :*
***condamner** le syndicat des copropriétaires du – et payer à Monsieur la somme de 5 000 € en vertu des dispositions de l'article 700 du C.P.C ainsi qu'à supporter les entiers dépens de la procédure*
***Ordonner** l'exécution provisoire du jugement à intervenir. ».*

A l'appui de ces demandes, **la**
et son liquidateur amiable
ont valoir en substance les arguments suivants :
1/ In limine litis. l'action dirigée à l'encontre de Monsieur Fernando par assignation du 19 mars 2007, sur le fondement des dispositions de l'article L237-12 du code de commerce, est prescrite depuis le 28 novembre 2003. En effet, le fait dommageable invoqué par le demandeur, à savoir la dissolution de la et la nomination de Monsieur aux fonctions de liquidateur amiable de la société à compter du 13 novembre 2000, a été régulièrement publiée et elle est apparue aux tiers dès le 27 novembre 2000. La radiation d'office est intervenue le 22 août 2005 à l'initiative du greffier en vertu des dispositions de l'article 43 du décret 84-406 du 30 mai 1984, faculté qui lui ouverte au terme d'un délai de trois ans après la mention de dissolution.
2/ La responsabilité personnelle de Monsieur n'est pas encourue dès lors que la dissolution de la est opposable aux tiers depuis le 13 novembre 2000, qu'aucune procédure n'était alors en cours, que la radiation de cette société du RCS est intervenue automatiquement en application de l'article R123-131 du code de commerce, et non à la demande du liquidateur en application de l'article R237-9 du code de commerce, et que cette dissolution ne fait pas disparaître la personnalité morale de la société, en application de l'article 1844-8 du code civil, jusqu'à la clôture de la liquidation qui n'est pas encore intervenue.
3/ La copropriété, par son assemblée générale du 11 mars 1999, a fait choix pour son ravalement de la solution la plus économique, qui n'était pas celle préconisée par la au regard de la vétusté de la façade, malgré les conseils appropriés fournis par son gérant.
4/ Fin 1999 est survenue la tempête qui a endommagé les peintures pas encore sèches et a entraîné la détérioration des travaux principalement sur la partie de façade la plus importante, en raison de la présence de l'échafaudage, non encore démonté dans l'attente du procès-verbal de réception définitif, dont les attaches fixées dans la façade ont été arrachées en détériorant gravement cette façade. Il convient de tenir compte de cet élément dans le pourcentage de responsabilité retenu à l'encontre de la
5/ La n'avait aucune obligation de résultat mais une simple obligation de moyen à laquelle elle s'est conformée. Elle a fourni les conseils appropriés au syndicat des copropriétaires et ne peut pas se voir reprocher l'absence de maîtrise d'œuvre pour ce chantier.
6/ Sur les sommes réclamées par le syndicat des copropriétaires, il apparaît qu'il tente de se faire offrir judiciairement une prestation qu'il n'avait pas pu financer à l'époque des travaux.
7/ La garantie de la est due dès lors que la clause d'exclusion qu'elle invoque n'est pas applicable, s'agissant d'un ravalement effectué avec une solution peinture.

2 - Au terme de ses dernières écritures récapitulatives en date du 3 février 2014, auxquelles il convient de se référer pour plus ample exposé des moyens, **la** demande au tribunal de
« Vu l'assignation en date du 1er mars 2013,
Vu les pièces versées aux débats,
Vu les contrats d'assurance souscrits auprès
Vu les articles 1147 et 1382 du code civil ,

Constater aue le Cabinet aujourd'hui ndossé la qualité de maitre d'oeuvre en consultant lui-même les entreprises, en établissant un comparatif, en surveillant et réceptionnant les travaux.
Constater que dans le cadre de cette activité de maitre d'oeuvre il a commis divers manquements.

Rappeler qu'aux termes du contrat d'assurance « responsabilité civile professionnelle » n° 41.404.407 souscrit auprès de la se trouve exclue la responsabilité civile pouvant incomber à l'assuré en raison des dommages causés par l'assuré lorsqu'il se comporte comme un maître d'oeuvre.

Dire et juger la Compagnie recevable et bien fondée à invoquer l'exclusion prévue en son contrat.

Débouter en conséquence le Syndicat des copropriétaires, la et la Société de l'ensemble de leurs demandes en tant qu'elles sont dirigées à l encontre de la Compagnie

Dire et juger que les travaux litigieux ne pouvaient bénéficier de la garantie décennale et qu'il n'était donc pas possible de souscrire une police « dommage-ouvrage ».

Dire et juger que les travaux litigieux relèvent de la responsabilité contractuelle de Droit Commun et que la ait sa garantie à ce titre.

Dire et juger que la police souscrite auprès des devenues ne peut s'appliquer que dans la limite de ses plafonds et franchises.

Très subsidiairement,

Condamner, in solidum, la Société son Liquidateur amiable, Monsieur Monsieur à relever et garantir la de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre.

Condamner le Syndicat des copropriétaires du représenté par son Syndic et/ou tout succombant à payer à la Compagnie la somme de 3.000 € conformément aux dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Condamner le Syndicat des copropriétaires du représenté par son Syndic /ou tout succombant aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître membre de la Avocat aux offres de droit, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile. ».

A l'appui de ces demandes, **la** fait valoir en substance les arguments suivants :
La Compagnie , est assureur « responsabilité civile professionnelle » du cabinet aujourd'hui dénommé . Le contrat comporte une

clause d'exclusion de la garantie pour la responsabilité civile qui peut incomber à l'assuré en raison des dommages qu'il cause lorsqu'il se comporte comme un entrepreneur, un démolisseur ou un maître d'oeuvre. Tel est le cas en l'espèce puisque le cabinet T s'est comporté en maître d'œuvre (consultation des entreprises, comparatif des offres, établissement des compte-rendus de chantier).

Par ailleurs aucun grief ne peut être retenu contre le cabinet . Il a bien vérifié que la était assurée. Il n'avait pas d'obligation de souscrire une assurance dommages ouvrage pour ces travaux de ravalement qui ne pouvaient pas bénéficier de l'assurance décennale puisqu'il ne s'agit pas d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil.

Les désordres n'étant pas de nature décennale, la doit sa garantie à la

La fait valoir ses plafonds et franchises contractuels.

En cas de condamnation elle recherche la garantie de la et de Monsieur pour manquement à l'obligation de conseil vis à vis du syndicat des copropriétaires, et de leur assureur , sur le fondement de l'article 1382 du code civil.

3 - Au terme de ses dernières écritures récapitulatives en date du 29 janvier 2014, auxquelles il convient de se référer pour plus ample exposé des moyens, demande au tribunal de

« Vu le rapport d'expertise,
Vu la police d'assurance en responsabilité décennale,
Vu la police d'assurance en responsabilité civile,
Vu l'article 1792 du Code Civil,
Vu l'article 1315 du Code Civil,
Vu l'article 1382 du Code Civil,

Dire et juger que les réclamations du Syndicat des Copropriétaires s'inscrivent dans le champ d'application de la garantie décennale.

Constater que la a accordé à la société une police d'assurance de sa responsabilité décennale à prise d'effet au 12 juillet 2000.

Constater que la DROC remonte au 15 octobre 1999.

Dire et juger que la n'était pas l'assureur en responsabilité décennale de la société pour le chantier considéré.

Prononcer sa mise hors de cause pure et simple.

Dire et juger, par ailleurs, que les désordres ne peuvent pas relever du champ d'application de la responsabilité civile professionnelle.

Dire et juger qu'en outre, la police d'assurance en responsabilité civile professionnelle que la Compagnie a accordée à la société exclut les travaux de reprise de l'ouvrage.

De plus fort, prononcer la mise hors de la Compagnie

En toute hypothèse,

Constater que les demandes du SDC portent sur les travaux qu'il aurait dû faire réaliser en 1999 et qu'il a refusés par souci d'économie.

Les ramener à de plus justes proportions.

Condamner in solidum le Cabinet et son assureur, la Compagnie à relever et garantir la concluante des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre au profit du Syndicat des Copropriétaires.

Dire et juger qu'aucune condamnation ne pourra être prononcée à l'encontre de la Compagnie au-delà des limites de garantie de sa police.

Condamner le Syndicat des Copropriétaires à verser à la concluante une somme de 5.000 €, à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive.

Condamner le Syndicat des Copropriétaires à verser à la concluante une somme de 5.000 €, par application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Condamner toutes parties succombantes aux entiers dépens, dont distraction au profit de Maître , Avocat aux offres de droit, sur le fondement de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir. ».

A l'appui de ces demandes, **la** fait valoir en substance les arguments suivants :
1/ Les travaux ont été réceptionnés les 10 et 16 décembre 1999. Les désordres étant apparus postérieurement à cette réception, ils ne peuvent relever que du champ d'application de la garantie de parfait achèvement ou de celui de la garantie décennale. Or la police d'assurance dont bénéficiait la auprès de la n'était pas mobilisable, ce contrat ayant été souscrit le 12 juillet 2000, soit après le commencement des travaux et leur réception.
2/ En outre les désordres relèvent de la garantie décennale, et la police responsabilité civile professionnelle n'est pas applicable à ce désordre dès lors qu'il relève d'une garantie légale.
3/ De plus la clause d'exclusion de garantie figurant à l'article 5-14 des Conventions Spéciales n° 5 de ce contrat est applicable.
2/ Sur le quantum demandé au titre des travaux de reprise, la SA note que cette somme correspond aux travaux que le syndicat des copropriétaires aurait dû faire réaliser en 1999 et qu'il a refusés par souci d'économie. La demande devra donc être rejetée.
3/ La recherche, sur le fondement de l'article 1382 du code civil, la garantie in solidum du cabinet et de son assureur la Compagnie lès lors que l'expertise a mis en évidence divers manquements du cabinet dans l'exercice de sa mission.

4 - Au terme de ses dernières écritures récapitulatives en date du 4 décembre 2014, auxquelles il convient de se référer pour plus ample exposé des moyens, **le** demande au tribunal de

« Vu les articles 1147 du Code civil,
Vu la Loi du 10 juillet 1965 et son Décret d'application,
Vu la jurisprudence,
Vu les pièces
Il est demandé à la Juridiction de Céans de :

A TITRE PRINCIPAL :

- Dire que la et Monsieur ont manqué à leur devoir de conseil et d'information à l'égard du Syndicat des Copropriétaires et du

- Dire que les travaux réalisés par la sont affectés de malfaçons ;

- Constater que le Conseil syndical a endossé la qualité de maître d'oeuvre dans le cadre de la commande, la réalisation, le suivi et la réception des travaux entrepris par la

- Constater que le ne disposait que de la qualité de simple mandataire et non des prérogatives de maître d'oeuvre ;

En conséquence :

- Dire que sont à l'origine quasi exclusive du sinistre subi par le Syndicat des Copropriétaires ;

- Dire que le Syndicat des Copropriétaires a contribué la réalisation de son propre préjudice ;

- Débouter les parties de l'ensemble de leur demande à l'encontre de la

- Condamner à garantir la des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre ;

A TITRE SUBSIDIAIRE :

- Constater que le rapport d'expertise limite le préjudice lié à la réfection de la façade à 89.639,72 €uros ;

- Dire que les postes de préjudices liés aux frais supplémentaires de syndic et d'architecte font double emploi avec les demandes liées aux frais d'expertise

En conséquence :

- Minorer considérablement le préjudice invoqué par le Syndicat des Copropriétaires ;

- Condamner à garantir la des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre ;

EN TOUTE HYPOTHESE
- Constater que le rôle causal du est parfaitement résiduel ;

En conséquence :
- Rejeter la demande de condamnation solidaire formulée par le Syndicat des Copropriétaires ainsi aue toute demande de garantie à l'encontre de la ;

- Limiter le montant des condamnations mises à la charge de la à 5% du montant total des condamnations.

- Condamner à garantir la des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre ;

- Condamner solidairement le Syndicat des Copropriétaires, la t de Monsieur au paiement de la somme de 5.000 Euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi aux entiers dépens, conformément à l'article 699 du CPC, dont distraction au profit de la

A l'appui de ces demandes,
fait valoir en substance les arguments suivants :
1/ Il n'a aucune responsabilité dans la survenance des dommages qui incombe à la et à son gérant Monsieu Cette société n'a pas alerté le syndic sur les travaux adaptés à effectuer. Le conseil syndical, qui a suivi les travaux par sa présence aux réunions de chantier ainsi qu'à la réception, et qui a signalé une réserve par courrier en janvier 2010, s'est comporté en maître d'œuvre, rôle que n'a pas exercé le syndic.
2/ Il a exécuté ses obligations avec diligence au regard de la vétusté de la façade et de l'urgence à réaliser les travaux de ravalement compte tenu de l'insalubrité de l'immeuble et de la présence d'infiltrations. Il a géré le sinistre avec diligence, notamment en tentant de rechercher une solution transactionnelle satisfaisante à ce litige.
3/ Dans ces conditions, la SA doit sa garantie.
4/ À titre subsidiaire les demandes doivent être minorées, et aucune condamnation in solidum ne doit intervenir.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 4 décembre 2014.

L'affaire a été plaidée le 12 février 2015 devant le juge rapporteur.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport. Les débats ont ensuite porté sur les éléments de preuve apportés par les parties à l'appui de leurs prétentions contraires, et notamment
. la réception,
. la qualification des désordres
. l'exercice d'une maîtrise d'œuvre de fait par le conseil syndical et/ou le cabinet
. la prescription de l'action à l'encontre de , et la responsabilité de ce dernier.

Les parties ont ensuite plaidé par observations et s'en sont rapportées à leurs écritures pour le surplus.

L'affaire a été mise en délibérée à ce jour par mise à disposition au greffe en application des dispositions de l'article 450 du code de procédure civile, les parties ayant été avisées.

MOTIFS DE LA DÉCISION

I – Sur les désordres relatifs au ravalement

I –1 - Sur les désordres, leur qualification, leur origine et le coût des réparations

Il ressort du rapport d'expertise qu'en ce qui concerne les désordres relatifs au ravalement, l'expert a constaté que différentes zones de la façade du seu[illegible] présentent une désolidarisation entre l'enduit en plâtre et son support, que les engravures de zinguerie sont simples et insuffisantes et que la plupart des fissures visibles dès le début de l'expertise, qui existaient déjà lors des travaux, sont accompagnées d'écaillages et concernent des surfaces importantes.

Il résulte de ce qui précède que la matérialité des désordres est établie.

S'agissant de la qualification de ces désordres, il ressort du rapport d'expertise que les désordres constituent un défaut dans la mise en oeuvre du ravalement du fait d'un non respect des DTU, et qu'ils ne portent pas atteinte ni à la solidité de l'ouvrage, ni à sa destination en sorte qu'il s'agit de dommages non décennaux.

Ils relèvent en conséquence de la responsabilité contractuelle de droit commun.

S'agissant du coût des travaux pour y remédier, il résulte de l'examen des pièces versées aux débats et notamment du rapport d'expertise que le tribunal dispose de suffisamment d'éléments de preuve pour retenir que les travaux nécessaires à la reprise des désordres relatifs au ravalement, qui consistent en un piochage intégral de la façade avec finition sans peinture, s'élèvent à 157.262,67 euros TTC, cette somme comprenant le coût de l'assurance décennale.

Il est en outre réclamé le paiement de débours ou frais annexes qu'il y a lieu de retenir comme directement liés à la constatation des désordres ou à leur réparation, en l'espèce les frais d'investigation en cours d'expertise, à savoir
. 3.229,20 euros TTC pour les honoraires de l'Institut National de Recherches, d'Études et de la Finition (IREF),
. 1.493,14 euros TTC pour les vacations de syndic
. 7.235,80 euros TTC pour les honoraires d'architectes intervenus afin de constater les désordres et de chiffrer les travaux de reprise.

En revanche seront rejetées les demandes relatives aux frais d'expertise, déjà inclus dans les dépens.

Il n'est pas apporté d'éléments de preuve contraire suffisants à l'appui des contestations formées à l'encontre des conclusions de l'expertise sur ce point pour modifier l'appréciation que le tribunal a du rapport d'expertise et qui le conduit à l'entériner notamment sur ce point ; le moyen de défense de ce chef sera donc rejeté.

I –2 - Sur les responsabilités

S'agissant de l'origine des désordres relatifs au ravalement, il ressort de l'examen des pièces versées aux débats, du rapport d'expertise notamment, que :
. aucun descriptif technique n'a été établi pour la consultation des entreprises
. le seul document contractuel, à savoir le devis de l'entreprise n'a pas été respecté en ce sens qu'il n'y a pas eu de piochage en profondeur des fissures et que la peinture minérale prévue n'a pas été mise en oeuvre
. les règles de l'art n'ont pas été respectées dès lors que les piochages n'ont pas été réalisés et que la pose des bandeaux en zinc ne respecte pas le DTU en ce qui concerne l'engravure, le solin et la pente.

I – 2 – 1 Sur la responsabilité de l'entrepreneur.

S'agissant de l'obligation qui leur incombe, les entrepreneurs s'engagent implicitement à exécuter des travaux exempts de tout vice, conformes à leurs engagements contractuels, aux réglementations en vigueur et aux règles de l'art. Cette obligation d'exécution conforme au contrat et aux règles de l'art constitue une obligation de résultat.

En outre les entrepreneurs ont un devoir de conseil envers le maître de l'ouvrage et c'est sur eux que pèse la preuve d'avoir satisfait à leur devoir de conseil (CA Paris, 19e ch., sect. A, 19 janv. 2005, n° 2002/18460).

En l'espèce, à l'examen du rapport d'expertise et des pièces versées aux débats, le tribunal dispose de suffisamment d'éléments pour retenir des manquements à l'obligation d'exécution conforme au contrat et aux règles de l'art et un manquement au devoir de conseil à l'encontre de la SARL , représentée par son liquidateur amiable Monsieur . ces manquements étant caractérisés par
. l'établissement d'un devis sans diagnostic préalable et sans prescription technique
. le non respect de son propre devis lors de l'exécution des travaux
. l'établissement de deux devis différents quant à la solution envisagée et au coût sans attirer l'attention du syndicat des copropriétaires sur les risques de précarité en cas de mise en œuvre de la solution la plus économique.

La ne peut pour s'exonérer de sa responsabilité invoquer le budget limité dont elle disposait, l'existence de fissures avant les travaux et les conséquences de la tempête de 1999, dès lors
. qu'elle ne rapporte pas la preuve de ce qu'elle avait informé complètement le syndicat des copropriétaires des éléments techniques, et des conséquence de chacune des solutions de ravalement au regard des particularités techniques du bâtiment à traiter et des risques d'une solution trop économique
. que dans ces conditions elle n'a pas permis au syndicat des copropriétaires d'être éclairé quant au budget à définir, étant précisé que par le même procès-verbal d'assemblée générale, la copropriété a voté outre le ravalement, des travaux de réparation des plafonds des caves qui ont été confiés à la SARL
. que le ravalement avait précisément pour objectif de traiter les fissures existantes, ce que la SARL n'a pas fait
. qu'elle procède par affirmation et n'articule aucun élément de preuve relativement à l'impact de la tempête de décembre 1999 sur le ravalement.

I – 2 – 2 Sur la responsabilité du syndic.

À l'examen des pièces versées aux débats, le tribunal dispose des éléments suffisants pour retenir une faute à l'encontre de la société venant aux droit du cabinet syndic, dans l'exécution de sa mission. En effet s'agissant de travaux importants nécessitant une étude technique et financière préalable, le syndic aurait dû recourir à un maître d'œuvre, ou à tout le moins proposer au syndicat des copropriétaires de recourir à un maître d'œuvre (architecte, bureau d'études ou autre) dont le rapport aurait ensuite servi à la prise de décision par l'assemblée générale pour la réalisation effective des travaux et le recours éventuel à un maître d'œuvre, la détermination d'un budget et le choix des entreprises. De plus, dès lors que les travaux n'ont pas été exécutés sous les directives d'un maître d'œuvre extérieur, le syndic aurait dû vérifier qu'ils étaient conformes au marché et, dans le cas contraire, prendre toutes mesures conservatoires pour réserver les droits du syndicat des copropriétaires. Or il résulte en l'espèce des éléments du dossier, de l'expertise notamment, que la SARL n'a pas respecté son propre devis dans l'exécution des travaux, et qu'aucune mention sur ce point n'apparaît dans les compte-rendus de chantier établis par le syndic et figurant au dossier (compte-rendus de chantier n° 1, 3, 4 et 7).

I – 2 – 3 Sur la responsabilité personnelle de Monsieur

Le syndicat des copropriétaires fait valoir que la SARL était dissoute depuis le 31 novembre 2000 et que Monsieur a commis une faute engageant sa responsabilité personnelle, en la faisant radier du RCS le 22 août 2005 et en omettant de demander la prorogation de l'immatriculation pour les besoins de la liquidation (article R123-131 du code de commerce), alors que les opérations d'expertise étaient en cours et que l'action en responsabilité n'est pas prescrite. En outre la radiation de la société a été publiée le 22 août 2005 et il était donc possible d'assigner Monsieur jusqu'au 22 août 2008, ce qui a été fait en 2007 ; l'action à son encontre n'est donc pas prescrite.

Monsieur fait valoir in limine litis que l'action dirigée à son encontre par assignation du 19 mars 2007, sur le fondement des dispositions de l'article L237-12 du code de commerce, est prescrite depuis le 28 novembre 2003. En effet, le fait dommageable invoqué par le demandeur, à savoir la dissolution de la SARL et la nomination de Monsieur aux fonctions de liquidateur amiable à compter du 13 novembre 2000, a été régulièrement publiée et elle est apparue aux tiers dès le 27 novembre 2000. La radiation d'office est intervenue le 22 août 2005 à l'initiative du greffier en vertu des dispositions de l'article 43 du décret 84-406 du 30 mai 1984, faculté qui lui ouverte au terme d'un délai de trois ans après la mention de dissolution.

Sur le fond Monsieur fait valoir que sa responsabilité personnelle n'est pas engagée dès lors que la dissolution de la est opposable aux tiers depuis le 13 novembre 2000, qu'aucune procédure n'était alors en cours, que la radiation de cette société du RCS est intervenue automatiquement en application de l'article R123-131 du code de commerce, et non à la demande du liquidateur en application de l'article R237-9 du code de commerce,

. que cette dissolution ne fait pas disparaître la personnalité morale de la société, en application de l'article 1844-8 du code civil, jusqu'à la clôture de la liquidation qui n'est pas encore intervenue.

En droit, l'article R123-75, al. 1er du code de commerce dispose que *« La radiation de l'immatriculation principale des personnes morales qui font l'objet d'une dissolution est requise par le liquidateur dans le délai d'un mois à compter de la publication de la clôture de la liquidation. ».*

À défaut de demande de radiation par le liquidateur dans le délai imparti, celle-ci est effectuée d'office par le greffier trois ans après la mention de la dissolution de la société au registre. L'article R123-131 du code de commerce dispose en effet que
« Est radiée d'office toute personne morale, après mention au registre de sa dissolution, au terme du délai fixé par les statuts pour la durée de la liquidation ou, à défaut, au terme d'un délai de trois ans après la date de cette mention.
Toutefois, le liquidateur peut demander la prorogation de l'immatriculation par voie d'inscription modificative pour les besoins de la liquidation ; cette prorogation est valable un an sauf renouvellement d'année en année. ».

L'article 1844-8 du code civil dispose dans son alinéa 3 que *« La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci. ».*

En l'espèce il ressort des pièces du dossier que
. la SARL a été dissoute le 13 novembre 2000,
. cette dissolution a été publiée le 27 novembre 2000,
. le syndicat des copropriétaires, ne rapporte pas la preuve des modalités de la publication de la radiation de cette société du RCS en date du 22 août 2005,
. les opérations d'expertise ordonnées en 2003 n'ont été rendues communes à la que par ordonnance du 7 mai 2007 et elle n'a été assignée que le 5 mars 2013, de sorte qu'en 2005, aucune procédure n'était en cours contre la LES justifiant la prorogation de l'immatriculation par le liquidateur amiable
. en tout état de cause la personnalité morale de la société subsiste dès lors que la clôture de la liquidation n'est pas intervenue.

Dans ces conditions la responsabilité de Monsieur ne saurait être engagée, et les demandes formées à son encontre sur ce fondement seront rejetées.

Il résulte de ce qui précède que le tribunal dispose d'éléments suffisants pour dire que la société représentée par son liquidateur amiable et le cabinet venant aux droit du cabinet syndic, qui ont contribué à la réalisation du dommage, doivent en être déclarés *in solidum* responsables, savoir sur le fondement de l'article 1147 du code civil, en raison des manquements précédemment retenus.

En effet il n'est pas apporté d'éléments de preuve contraire suffisants à l'appui des contestations formées à l'encontre des conclusions de l'expertise sur les points précités relatifs aux désordres, à leur qualification, aux travaux de réparation nécessaires, aux responsabilités

encourues et au préjudice final à réparer, pour modifier l'appréciation que le tribunal a du rapport d'expertise et qui le conduit à l'entériner notamment sur ces points ; les moyens contraires seront donc rejetés.

I –3 - Sur la garantie des assureurs

I – 3 – 1 La . assureur de la
et de Monsieur
l'encontre de qui le syndicat des copropriétaires exerce une action directe et à l'encontre de qui un appel en garantie a été formé par la SA , dénie sa garantie aux motifs que
1/ les désordres étant apparus postérieurement à la réception des 10 et 16 décembre 1999, ils ne peuvent relever que du champ d'application de la garantie de parfait achèvement ou de celui de la garantie décennale, or la police d'assurance dont bénéficiait la auprès de la a été souscrite le 12 juillet 2000, soit après le commencement des travaux et leur réception ;
2/ les désordres relèvent d'une garantie légale, en l'espèce la garantie décennale, et la police responsabilité civile professionnelle n'est pas applicable.
3/ enfin la clause d'exclusion de garantie figurant à l'article 5-14 des Conventions Spéciales n° 5 de ce contrat est applicable.

En l'espèce il a été jugé (point I - 1) que les désordres relèvent de la responsabilité contractuelle de droit commun. La garantie RCD n'est donc pas mobilisable. Concernant la garantie responsabilité civile, la clause d'exclusion figurant à l'article 5-14 des conventions spéciales n° 5 stipule que *« ne sont pas garantis : - les frais constitués par le remplacement, la remise en état ou le remboursement de la partie des biens livrés ou des travaux exécutés, cause ou origine du dommage, ainsi que les dommages immatériels en découlant »*.

En conséquence la ne doit pas sa garantie.

I – 3 – 2 La assureur de la société , à l'encontre de qui le syndicat des copropriétaires exerce une action directe et à l'encontre de qui un appel en garantie a été formé par la , oppose une non garantie au motif que la police souscrite comporte une clause d'exclusion de la garantie pour la responsabilité civile qui peut incomber à l'assuré en raison des dommages qu'il cause lorsqu'il se comporte comme un entrepreneur, un démolisseur ou un maître d'oeuvre. et que tel est le cas en l'espèce puisque le cabinet a consulté les entreprises, comparé les offres et établi les compte-rendus de chantier.

Mais il ne ressort pas des pièces du dossier que la société se soit comportée comme un maître d'œuvre. En effet le suivi du chantier et la rédaction de compte-rendus de chantier ne suffisent pas à caractériser un comportement de maître d'œuvre.

En conséquence la doit sa garantie étant précisé que les garanties souscrites s'appliqueront dans les termes et limites de la police souscrite, laquelle prévoit l'application de franchises par assuré et par sinistre dont les montants sont fixés aux termes des conditions particulières de la police.

I –4 - Sur l'obligation à la dette de réparation

Compte tenu de ce qui précède, le tribunal dispose d'éléments

Dit que la doit sa garantie à son assurée la société anciennement dénommée la société . exerçant sous le nom commercial , venant aux droits du cabinet ;

Dit que les garanties souscrites s'appliqueront dans les termes et limites de la police souscrite, laquelle prévoit l'application de franchises par assuré et par sinistre dont les montants sont fixés aux termes des conditions particulières de la police,

Condamne *in solidum*
. la représentée par son liquidateur amiable Monsieur
. la société anciennement dénommée la société exercant sous le nom commercial , venant aux droits du cabinet garantie par son assureur la

à payer au syndicat des copropriétaires au titre de la réparation des désordres relatifs au ravalement les sommes suivantes :
. 157.262,67 euros TTC comprenant les coûts de reprise et le coût de l'assurance décennale
. 3.229,20 euros TTC pour les honoraires de l'Institut National de Recherches, d'Études et de la Finition (IREF),
. 1.493,14 euros TTC pour les vacations de syndic
. 7.235,80 euros TTC pour les honoraires d'architectes intervenus afin de constater les désordres et de chiffrer les travaux de reprise,

Dit que dans les rapports entre co-obligés, le partage de responsabilité s'effectuera de la manière suivante :
. la représentée par son liquidateur amiable Monsieur à hauteur de 95 %
. la société anciennement dénommée la société exercant sous le nom commercial venant aux droits du garantie par son assureur la SARD à hauteur de 5 %,

Dit que dans leurs recours entre eux, les parties déclarés responsables et leurs assureurs respectifs, dans les limites contractuelles des polices souscrites, seront garantis des condamnations prononcées à leur encontre du chef des désordres relatifs au ravalement, à proportion de leurs parts de responsabilité ci-dessus indiquées,

Dit que la somme de 157.262,67 euros sera actualisée au jour de la présente décision en fonction de l'évolution de l'indice BT01 entre la date du rapport de l'expert et celle du présent jugement,

Sur les demandes accessoires.

Condamne la SARL représentée par son liquidateur amiable Monsieur etla société anciennement dénommée la société exerçant sous le nom commercial , venant aux droits du cabinet garantie par son assureur la aux dépens incluant le coût de l'expertise,

Condamne la représentée par son liquidateur amiable Monsieur 3 etla société anciennement dénommée la société exerçant sous le nom commercial , venant aux droits du cabinet garantie par son assureur la verser au syndicat des copropriétaires du la somme de 15.000 euros en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Dit que dans les rapports entre co-obligés, le partage de responsabilité au titre des frais irrépétibles et des dépens s'effectuera de la manière suivante :
. la représentée par son liquidateur amiable à hauteur de 95 %
. la société , anciennement dénommée la société exercant sous le nom commercial , venant aux droits du cabinet garantie par son assureur la à hauteur de 5 %,

Dit que dans leurs recours entre eux, les parties déclarés responsables et leurs assureurs respectifs, dans les limites contractuelles des polices souscrites, seront garantis des condamnations prononcées à leur encontre du chef des dépens et des frais irrépétibles, à proportion de leurs parts de responsabilité ci-dessus indiquées,

Rejette le surplus des demandes plus amples ou contraires formées tant en demande qu'en défense,

Ordonne l'exécution provisoire.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe le 17 avril 2015.

Et Nous avons signé avec le Greffier,

LE GREFFIER	LE PRESIDENT
Jean-François BERNARD	Christophe BACONNIER

N° RG

EXPÉDITION exécutoire dans l'affaire :

1er Demandeur :

contre 1er Défendeur :

EN CONSÉQUENCE, LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne :

A tous les huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution,

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main,

A tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront requis.

En foi de quoi la présente a été signée et délivrée par nous Greffier en Chef soussigné au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Paris

p/Le Greffier en Chef