

N°1508131

Office public de l'habitat SEINE-OUEST HABITAT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise

Audience du 02 octobre 2018

Lecture du 16 octobre 2018

Code PCJA : 39-06-01-05

Code de publication : C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 18 septembre 2015 et 26 avril 2017, l'office public de l'habitat (OPH) Seine-Ouest Habitat, représenté par la SELARL Lafarge Associés, demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) de condamner in solidum la société Eiffage Construction, son assureur la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics (SMABTP), la Mutuelle des Architectes Français (MAF) prise en qualité d'assureur de la société Aurige et la société Socotec à lui verser la somme de 3 257 859,23 euros TTC en réparation des préjudices subis du fait des malfaçons affectant les balcons d'un ensemble immobilier dont il est propriétaire à Issy-les-Moulineaux ;

2°) de mettre à la charge de chacune de ces sociétés le versement de la somme de 5 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- contrairement à ce que font valoir les défendeurs, sa demande n'est pas prescrite ;
- la société Eiffage Construction, entreprise générale, la société Aurige, maître d'œuvre, et la société Socotec, contrôleur technique, ont commis des fautes assimilables à une fraude ou à un dol dans la conception, l'exécution et le contrôle technique des travaux de réalisation des balcons de l'ensemble immobilier dont il est propriétaire à Issy-les-Moulineaux ;
- ses préjudices matériels s'élèvent à la somme de 3 018 078,58 euros TTC et ses préjudices immatériels à la somme de 239 780,65 euros TTC, soit une somme totale de 3 257 859,23 euros TTC.

Par un mémoire en défense, enregistré le 10 mai 2016, la SMABTP, représentée par Me Menguy, conclut :

1°) au rejet des conclusions dirigées à son encontre comme portées devant un ordre de juridiction incompétent pour en connaître ;

2°) à ce que la somme de 2 000 euros soit mise à la charge de l'OPH Seine-Ouest Habitat au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir qu'il n'appartient qu'aux juridictions de l'ordre judiciaire de connaître des actions tendant au paiement des sommes dues par un assureur au titre de ses obligations de droit privé, alors même que l'appréciation de la responsabilité de son assuré dans la réalisation du fait dommageable relèverait de la juridiction administrative.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 5 juillet 2016 et 19 septembre 2018, la société Socotec construction venant aux droits de la société Socotec France, représentée par Me Lacaze, conclut :

1°) à titre principal, au rejet de la requête ;

2°) à titre subsidiaire, d'une part, à ce que la condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre soit limitée à la somme de 3 008 447,43 euros TTC à raison des préjudices matériels et 170 900,74 euros TTC à raison des préjudices immatériels et, d'autre part, à ce que la société Eiffage Construction, la SMABTP et la MAF soient condamnées à la garantir de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre ;

3°) à ce que les dépens soient mis à la charge de l'OPH Seine-Ouest Habitat ;

4°) à ce que la somme de 8 000 euros soit mise à la charge de l'OPH Seine-Ouest Habitat et de tout succombant au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la demande de l'OPH Seine-Ouest Habitat est prescrite ;
- elle n'a pas commis de faute assimilable à une fraude ou à un dol ;
- rien ne justifie que le tribunal alloue à l'OPH Seine-Ouest Habitat des sommes supérieures à celles retenues par l'expert.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 29 septembre 2016, 26 octobre 2016, 5 avril 2017 et 25 septembre 2018, la Mutuelle des Architectes Français (MAF), représentée par la SELARL Parini-Tessier, conclut ;

1°) à titre principal, au rejet des conclusions de la requête dirigées à son encontre comme portées devant un ordre de juridiction incompétent pour en connaître ;

2°) à titre subsidiaire, au rejet de la requête comme infondée ;

3°) à titre infiniment subsidiaire, à ce que la condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre soit limitée à la somme de 3 008 447,43 euros TTC à raison des préjudices matériels et 170 900,74 euros TTC à raison des préjudices immatériels et à ce que la société

Eiffage Construction, la SMABTP et la société Socotec soient condamnées à la garantir de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre ;

4°) à ce que soit mise à la charge de l'OPH Seine-Ouest Habitat et de tout succombant la somme de 8 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- il n'appartient qu'aux juridictions de l'ordre judiciaire de connaître des actions tendant au paiement des sommes dues par un assureur au titre de ses obligations de droit privé, alors même que l'appréciation de la responsabilité de son assuré dans la réalisation du fait dommageable relèverait de la juridiction administrative ;

- la police d'assurance souscrite par son assuré ne couvre pas les conséquences du dol de celui-ci, et était résiliée à la date des faits litigieux ;

- la demande de l'OPH Seine-Ouest Habitat est prescrite ;

- son assuré n'a pas commis de faute assimilable à une fraude ou à un dol ;

- rien ne justifie que le tribunal alloue à l'OPH Seine-Ouest Habitat des sommes supérieures à celles retenues par l'expert.

Par un mémoire en défense, enregistré le 17 janvier 2017, la société Eiffage Construction, représentée par Me Naba, doit être regardée comme concluant :

1°) à titre principal, au rejet de la requête ;

2°) à titre subsidiaire, à ce que la condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre soit limitée aux sommes retenues par le rapport d'expertise et à ce que la SMABTP, la MAF et la société Socotec soient condamnées à la garantir de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre ;

3°) à ce que les dépens soient mis à la charge de l'OPH Seine-Ouest Habitat ;

4°) à ce que soit mise à la charge de l'OPH Seine-Ouest Habitat ou de tout succombant la somme de 20 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- la demande de l'OPH Seine-Ouest Habitat est prescrite ;

- elle n'a pas commis de faute assimilable à une fraude ou à un dol ;

- rien ne justifie que le tribunal alloue à l'OPH Seine-Ouest Habitat des sommes supérieures à celles retenues par l'expert.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code civil,

- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de ...

- les conclusions de ...,
- et les observations de :
Me Bodin, représentant l'OPH Seine-Ouest Habitat,
Me Palès, représentant la société Eiffage,
Me Gobert, représentant la SMABTP,
et Me Montalescot, représentant la société Socotec.

Une note en délibéré, présentée par la société Eiffage, a été enregistrée le 12 octobre 2018.

Considérant ce qui suit :

1. Par acte d'engagement du 16 octobre 1985, l'office public d'habitations à loyer modéré (OPHLM) d'Issy-les-Moulineaux a confié à M. Faux, architecte, une mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation d'un immeuble de quatre-vingt-cinq logements situé sur l'île Saint-Germain à Issy-les-Moulineaux. Par acte d'engagement du 15 septembre 1987, la Société auxiliaire d'entreprises de la région parisienne (SAEP) a été chargée de l'exécution des travaux. Le contrôle technique était assuré par la société Socotec France. Ce projet de construction public s'insérait dans un programme de construction privé portant sur cinq autres immeubles confié au même architecte, entrepreneur et contrôleur technique. La réception des ouvrages a été prononcée avec effet au 27 octobre 1989, assortie de réserves qui ont été levées le 28 juin 1991. Le 25 janvier 2007, le balcon d'un appartement situé au septième étage d'un des immeubles privés s'est effondré, emportant dans sa chute l'ensemble des balcons inférieurs. Le 26 janvier 2007, dans le cadre de la procédure d'immeuble menaçant ruine, M. L... a été désigné par le tribunal administratif de Versailles pour émettre un avis sur les risques d'effondrement des balcons de l'ensemble immobilier et la gravité du péril pour les personnes et les biens. Au vu de son rapport déposé le 7 février 2007, le maire d'Issy-les-Moulineaux a pris un arrêté de péril imminent prescrivant aux propriétaires des six immeubles concernés diverses mesures conservatoires. Le 18 juin 2007, le tribunal de grande instance de Nanterre a ordonné une expertise et chargé M. C...de se prononcer sur l'existence d'un vice affectant la structure de l'ensemble immobilier appartenant à l'OPH Arc de Seine Habitat, venu aux droits de l'OPHLM d'Issy-les-Moulineaux et d'évaluer les préjudices subis. Par un arrêté de péril ordinaire du 9 juillet 2007, le maire d'Issy-les-Moulineaux a mis en demeure l'OPH Arc de Seine Habitat et les autres propriétaires d'assurer la mise en sécurité pérenne des immeubles dans un délai de six mois, ce que l'OPH Arc de Seine Habitat a fait en remplaçant la totalité des balcons. M. C..., également désigné comme expert sur demande des propriétaires de trois des immeubles privés, a déposé son rapport le 20 mars 2015. Par sa requête, l'OPH Seine-Ouest Habitat, venant aux droits de l'OPH Arc de Seine Habitat, demande au tribunal de condamner in solidum, sur le fondement de la responsabilité pour faute assimilable à une fraude ou à un dol, la société Eiffage Construction, venant aux droits de la SAEP, son assureur la SMABTP, la MAF prise en qualité d'assureur de la société Aurige, venue aux droits de M. Faux, et la société Socotec France, aux droits de laquelle vient la société Socotec construction, à lui verser la somme de 3 257 859,23 euros TTC en réparation des préjudices qu'il estime avoir subis à raison des malfaçons affectant les balcons de l'ensemble immobilier.

I. Sur les conclusions dirigées à l'encontre des assureurs des constructeurs :

2. Il n'appartient qu'aux juridictions judiciaires de connaître des actions tendant au paiement des sommes dues par un assureur au titre de ses obligations de droit privé et à raison du fait dommageable commis par son assuré, alors même que l'appréciation de la responsabilité de cet assuré dans la réalisation du fait dommageable relève du juge administratif. Par suite, les conclusions présentées par l'OPH Seine-Ouest Habitat et la société Eiffage Construction tendant à la condamnation de la SMABTP et de la MAF, doivent être rejetées comme portées devant un ordre de juridiction incompétent pour en connaître.

II. Sur la responsabilité des constructeurs pour faute assimilable à une fraude ou à un dol :

3. L'expiration du délai de l'action en garantie décennale ne décharge pas les constructeurs de la responsabilité qu'ils peuvent encourir, en cas de fraude ou de dol dans l'exécution de leur contrat et qui n'est soumise qu'à la prescription de droit commun qui résulte des principes dont s'inspire l'article 2224 du code civil, cette prescription quinquennale se substituant à la prescription trentenaire auparavant prévue par les dispositions de l'article 2262. Même sans intention de nuire, la responsabilité des constructeurs peut également être engagée en cas de faute assimilable à une fraude ou à un dol, caractérisée par la violation grave par sa nature ou ses conséquences de leurs obligations contractuelles, commise volontairement et sans qu'ils puissent en ignorer les conséquences.

II.1. En ce qui concerne la prescription de l'action :

4. Il résulte de l'instruction que ce n'est qu'à l'occasion du dépôt, le 20 mars 2015, par M. C...de son rapport d'expertise que l'OPH Seine-Ouest Habitat a été en mesure d'appréhender pleinement la nature et l'étendue des malfaçons affectant les balcons de son immeuble. C'est donc à cette date qu'a commencé à courir le délai de prescription par cinq ans résultant des principes dont s'inspire l'article 2224 du code civil. Ainsi, dès lors que sa requête a été enregistrée le 18 septembre 2015, l'action de l'OPH Seine-Ouest Habitat n'est pas prescrite, contrairement à ce que soutiennent les sociétés Eiffage Construction et Socotec Construction.

II.2. En ce qui concerne l'existence d'une faute assimilable à une fraude ou à un dol :

5. En premier lieu, l'OPH Seine-Ouest Habitat soutient que la responsabilité pour faute assimilable à une fraude ou à un dol de la société Eiffage Construction est engagée dès lors, d'une part, qu'il ressort notamment des rapports d'expertise que les graves manquements aux règles de l'art imputables à la SAEP ne pouvaient que conduire à l'effondrement des balcons qu'elle avait conçus et réalisés et, d'autre part, qu'elle l'avait délibérément trompé quant à la qualité des prestations exécutées s'agissant notamment du dimensionnement des fers à béton et du dosage des bétons armés.

6. D'une part, il résulte de l'instruction et notamment des rapports d'expertise de M. L... et M. C..., que les balcons conçus et réalisés par la SAEP, qui intervenait « en sa double qualité d'ingénieur et d'entreprise exécutante », étaient insuffisamment armés pour résister à leur propre poids à leur extrémité et supporter une surcharge en partie courante et que la jonction dalles préfabriquées/planchers réalisée avec une face lisse réduisait considérablement l'adhérence de la reprise de bétonnage. M. C...relève ainsi les erreurs commises lors de la conception technique des ouvrages notamment dans les calculs des dalles de balcon et la définition de leurs armatures. Sur le plan de l'exécution, il constate que l'engravure de 2

centimètres dans les façades n'a pas été respectée, que les treillis soudés qui constituent les armatures inférieures des dalles de balcon ne pénétraient pas dans les dalles de plancher, alors que cela avait été prévu sur les plans, que la reprise de bétonnage n'a pas été réalisée conformément aux règles de l'art, que le coulage des dalles de planchers n'a pas été correctement exécuté et que le parement des dalles de balcon est demeuré parfaitement lisse au moment de l'exécution des planchers, ce qui signifie que les ouvrages ne correspondaient plus au matériau « béton armé ». A cet égard, il rappelle à la page 43 de son rapport que pour le bureau d'études ECS la réalisation d'une reprise de bétonnage sur un parement béton parfaitement lisse constituait une « hérésie d'un point de vue constructif ». De même, il ressort de la note établie le 5 février 2007 par la société IPC à la demande de l'expert L... que le ferrailage des balcons était trois fois moins important que ce qu'exigeait la réglementation. Ce sont ces malfaçons, nombreuses et majeures, qui en entraînant l'ouverture du joint au niveau de la reprise du bétonnage et en favorisant la corrosion des armatures supérieures ont provoqué la chute d'un des balcons le 25 janvier 2007 et qui, selon les conclusions concordantes des experts, menaçaient à terme la stabilité et la solidité de l'ensemble des ouvrages. La société Eiffage Construction n'apporte, pour sa part, aucun élément établissant de manière certaine et incontestable que, contrairement à ce qui ressort des rapports d'expertise, le décrochage du balcon survenu le 25 janvier 2007 ne résultait pas des manquements imputés à la SAEP ni que les principes constructifs mis en œuvre pour les autres balcons permettaient d'exclure tout risque d'effondrement. De ce qui précède, il résulte que la SAEP, qui avait établi les plans de coffrage et de ferrailage des ouvrages en béton armé et qui s'était notamment engagée à engraver les dalles de l'ensemble des balcons dans les façades, à en ancrer les armatures supérieures dans les dalles de planchers et à laisser pénétrer dans les dalles de plancher les treillis soudés constituant les armatures inférieures des dalles de balcon, a, en méconnaissance des principes qu'elle avait elle-même définis et des règles de l'art, commis des erreurs de conception et d'exécution graves et multiples qui exposaient à un risque d'effondrement les balcons de l'ensemble immobilier qu'elle avait édifié pour le compte de l'OPH Seine-Ouest Habitat. Ces manquements, flagrants et généralisés, aux règles de l'art ne pouvaient avoir qu'un caractère volontaire.

7. D'autre part, compte tenu du caractère inexcusable des erreurs techniques menaçant de ruine les balcons des immeubles, de la qualité de professionnel du bâtiment de la SAEP et de l'absence de difficulté particulière présentée par l'exécution des travaux litigieux, le constructeur ne saurait soutenir qu'il n'avait pas conscience de la gravité des conséquences auxquelles ses fautes exposaient les personnes et les biens. Dans ces conditions, l'OPH Seine-Ouest Habitat est fondé à soutenir que la SAEP a commis une faute assimilable à une fraude ou à un dol.

8. En second lieu, s'il ressort du rapport de l'expert C...que les malfaçons à l'origine des désordres n'auraient pas dû échapper à la vigilance du contrôleur technique, il ne résulte toutefois pas de l'instruction que ce manquement s'apparentait à une faute volontairement commise. Il s'ensuit que, la société Socotec Construction est fondée à soutenir que, contrairement à ce que fait valoir l'OPH Seine-Ouest Habitat, aucun agissement assimilable à une fraude ou à un dol ne peut lui être reproché.

III. Sur l'évaluation des préjudices :

9. En premier lieu, l'OPH Seine-Ouest Habitat sollicite le versement d'une somme de 3 018 078,58 euros TTC, correspondant au coût des travaux de démolition et de reconstruction des balcons des immeubles lui appartenant. Il résulte de l'instruction et notamment du rapport de M. C...que, contrairement à ce que soutient la société Eiffage Construction, ces travaux étaient nécessaires eu égard aux graves malfaçons affectant ces immeubles et compte tenu de la difficulté de mettre en œuvre d'autres solutions pour y remédier. M. C...a chiffré le coût de ces

travaux à la somme de 3 008 447,43 euros TTC et l'OPH Seine-Ouest Habitat produit les justificatifs de ce coût. En revanche, il ne ressort ni du rapport d'expertise ni de la facture produite par l'OPH Seine-Ouest Habitat que la somme de 9 632,15 euros TTC qu'elle réclame, à raison de l'installation de stores après les travaux, serait en relation avec le sinistre. Il s'ensuit, qu'il y a lieu de condamner la société Eiffage Construction à verser à l'OPH Seine-Ouest Habitat la somme de 3 008 447,43 euros TTC.

10. En second lieu, il résulte de l'instruction que l'OPH Seine-Ouest Habitat a été contraint, en exécution d'un arrêt de la cour d'appel de Versailles, de pratiquer un dégrèvement forfaitaire de 20 % du montant des loyers de ses locataires du fait des nuisances subies en raison du sinistre pour un montant total de 170 900,74 euros TTC. Par suite, la société Eiffage Construction doit être condamnée à verser cette somme à l'OPH Seine-Ouest Habitat.

IV. Sur les dépens :

11. Les frais et honoraires de l'expertise confiée à M. L... ont été liquidés et taxés à la somme de 5 482,46 euros TTC et mis à la charge de la commune d'Issy-les-Moulineaux par ordonnance du président du tribunal administratif de Versailles du 14 mars 2007. Par ailleurs, s'il sollicite le versement d'une somme de 63 397,45 euros TTC correspondant à des honoraires d'avocat, d'huissiers et d'expert, l'OPH Seine-Ouest Habitat n'assortit sa demande d'aucun justificatif. Les demandes qu'il présente à ce titre ne peuvent dès lors qu'être rejetées.

12. Aucun dépens n'ayant été exposé dans la présente instance, les conclusions présentées à ce titre par les sociétés Eiffage Construction et Socotec Construction ne peuvent également qu'être rejetées.

13. Il résulte de tout ce qui précède que la société Eiffage Construction doit être condamnée à verser à l'OPH Seine-Ouest Habitat la somme totale de 3 179 348,17 euros TTC.

V. Sur la demande d'appel en garantie :

14. Ainsi qu'il a été dit au point 8, la société Socotec Construction n'a commis aucune faute assimilable à une fraude ou à un dol. Aucun agissement volontaire d'une gravité suffisante pour justifier qu'il soit fait droit à l'appel en garantie formé par la société Eiffage Construction ne pouvant ainsi être reproché à cette société, celui-ci ne peut qu'être rejeté.

VI. Sur les conclusions tendant à l'application des articles L. 761-1 du code de justice administrative :

15. Il y a lieu, en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative de mettre à la charge de la société Eiffage Construction une somme de 1 500 euros à verser à l'OPH Seine-Ouest Habitat au titre des frais exposés par lui et non compris dans les dépens. En revanche, il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux autres conclusions présentées par les parties sur ce fondement.

Par ces motifs, le tribunal décide :

Article 1^{er} : La société Eiffage Construction versera à l'OPH Seine-Ouest Habitat la somme de 3 179 348,17 euros TTC.

Article 2 : La société Eiffage Construction versera à l'OPH Seine-Ouest Habitat la somme de 1 500 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à l'OPH Seine-Ouest Habitat, à la société Eiffage Construction, à la SMABTP, à la MAF et à la société Socotec Construction.