

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**

7ème chambre 1ère
section

N° RG 16/16042
N° Portalis
352J-W-B7A-CJD6M

N° MINUTE :

Assignation du :
12 Octobre 2016

JUGEMENT
rendu le 08 Janvier 2019

DEMANDERESSE

Madame

représentée par Me [redacted], avocat au barreau de PARIS, vestiaire

DÉFENDERESSES

S.A.S.

représentée par Me [redacted],
[redacted], avocats au barreau
[redacted], VESTIAIRE 110240

S.A. [redacted] DU BATIMENT

représentée par Me [redacted], avocat au barreau de PARIS,
vestiaire [redacted]

**Expéditions
exécutoires
délivrées le:**

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Monsieur J
Madame
Monsieur , Juge

assistés de Madame : isant fonction de Greffier, lors
des débats et de Madame , Greffière, lors du
prononcé par mise à disposition au greffe.

DÉBATS

A l'audience du 29 Octobre 2018 tenue en audience publique devant
Madame ge 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 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 , Président, et par Madame
, Greffier, auquel la minute de la décision a été
remise par le magistrat signataire.

EXPOSE DU LITIGE

Suivant contrat en date du 19 décembre 2012, Madame a confié à la
SAS ((ci-après société
) la construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan sur un
terrain sis ZAC du Vallon des Garettes, à (pour un coût total de
159.024,92 euros comprenant un prix convenu de 155.000 euros TTC et des travaux
à la charge du maître de l'ouvrage pour un montant total de 4.024,92 euros.

Le 19 septembre 2013, la IMMOBLIERE DU
BATIMENT (ci-après) a délivré une garantie de livraison pour le prix
convenu de 155.000 euros.

La déclaration d'ouverture de chantier a été effectuée le 28 janvier 2014.

L'ouvrage a été réceptionné le 13 octobre 2015 avec 91 réserves, en présence d'un
huissier de justice requis par Madame a société
consigné au procès-verbal de réception sa contestation d'une partie des
réserves, numérotées de 1 à 23.

A l'occasion des opérations de réception, une fraction de 5% du prix de la
construction, soit 7.775,92 euros, a été consignée par Madame uprès de
la Caisse des Dépôts et Consignations.

Par courrier du 19 octobre 2015, Madame _____ a adressé à la société _____ une liste de 188 réserves complémentaires.

Par acte d'huissier en date du 30 octobre 2016, Madame _____ assigné la société _____ et la _____ 'E IMMOBILIERE DU BATIMENT aux fins d'indemnisation de ses préjudices et de levée des réserves sous astreinte.

Dans ses conclusions récapitulatives signifiées par voie électronique le 09 novembre 2017, Madame _____ demande au tribunal, sur le fondement des articles L.231-2 à L.231-6, R.231-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH), 1792-6 du code civil, 144 et 146 du code de procédure civile, de :

“- **DIRE ET JUGER** Madame _____ recevable et bien fondée en son action ;

En conséquence,
- **CONDAMNER** la société LES _____ et la _____ **AT** à payer à Madame _____
o la somme de 542.12 € au titre des travaux de raccordement aux fluides,
o la somme de 10.100,30 € au titre des revêtements de sol, de murs et de plafonds qui n'avaient pas été chiffrés au contrat,
o la somme de 62.092,95 € au titre des autres travaux qui n'avaient pas été chiffrés au contrat,
o la somme de 3.000 € au titre du préjudice moral et de désagrément,
o la somme de 780,90 € au titre des pénalités de retard jusqu'à la livraison,
o la somme de 4.000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;
avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 19 octobre 2015, conformément aux dispositions de l'article 1231-6 du Code Civil ;

- **ENJOINDRE** la société LES _____ d'avoir à lever les réserves inscrites le jour de la réception et celles dénoncées dans les huit jours à compter de la réception, sous astreinte provisoire de 100€ par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir ;

- **DEBOUTER** la société LES _____ et la _____ **BAT** de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions ;

- **ORDONNER** l'exécution provisoire du jugement à intervenir, en application des dispositions de l'article 515 du Code de Procédure Civile ;

- **CONDAMNER** la société LES _____ ; et la _____ **BAT** aux entiers dépens dont distraction pour ceux les concernant au profit de Maître _____, Avocat au Barreau de PARIS, en application des dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.”

Dans ses dernières conclusions signifiées par voie électronique le 09 mars 2018, la société _____ demande au tribunal, au visa des articles L.137-1 du code de la consommation, 1103 et 1104 du code civil, de :

“**RECEVOIR** la société _____ en ses écritures et les déclarer recevables et bien fondées ;
Y faire droit.

En conséquence,
ORDONNER, avant dire droit, la désignation de tel expert qu'il plaira au tribunal avec notamment pour mission de :

- *Se rendre sur les lieux, Visiter l'immeuble,*
- *Se faire remettre tous documents utiles et entendre tous sachants,*
- *Constater et décrire les réserves émises à réception,*
- *Constater l'existence d'éventuels désordres ou non conformités au contrat de CMI et à ses avenants,*
- *Indiquer le cas échéant les travaux propres à y remédier, les évaluer.*
- *Préciser si des réserves ont été levées par la société*

- *Donner alors tous les éléments permettant d'évaluer les préjudices éventuellement subis,*

En tout état de cause, débouter Madame [redacted] de l'ensemble de ses prétentions, CONDAMNER Madame [redacted] à payer à la société [redacted] la somme de 7.775,92 euros au titre des sommes dues par elle en application du contrat de construction signé ;

DIRE que la CGI BAT sera condamnée à garantir la société [redacted] de toute condamnation prononcée à son encontre ;

CONDAMNER Madame [redacted] au paiement de la somme de 4000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

LA CONDAMNER aux entiers dépens ;

DIRE qu'à défaut de règlement spontané des condamnations prononcées et s'il est, en conséquence, nécessaire de procéder à l'exécution forcée par voie extrajudiciaire, les sommes retenues par l'huissier instrumentaire - en application de l'article 10 du décret du 8 mars 2001 portant modification du décret du 12 décembre 1996 - seront supportées par la partie condamnée aux dépens."

Dans ses conclusions récapitulatives signifiées par voie électronique le 06 juin 2018, la [redacted] AT demande au tribunal, sur le fondement des articles L231-6, L231-8 du CCH, 1289 ancien, 1134 ancien, 2305 du code civil, L.443-1 du code des assurances, de :

*" CONSTATER que le maître de l'ouvrage ne communique ni les envois ni les avis de réception de ses courriers recommandés avec accusés de réception et que bon nombre de pièces sont incomplètes ;
En conséquence le DIRE irrecevable dans ses demandes ;*

CONSTATER que le constructeur n'est pas défaillant ;

En conséquence REJETER toute demande dirigée contre le garant de livraison et le mettre hors de cause ;

CONSTATER que le constructeur a fait lever la plupart des réserves et qu'il en conteste au moins 23 ;

RECEVOIR le constructeur en sa demande d'expertise qui clarifiera la situation quant aux réserves à lever et aux travaux qui devaient être exécutés ;

REJETER, comme irrecevable et mal fondée, la demande de condamnation à garantie développée par le constructeur à l'encontre de la [redacted] AT ;

REJETER les demandes d'exécution provisoire, d'article 700 CPC et de condamnation aux dépens présentées par le maître de l'ouvrage ;

REJETER toutes demandes plus amples ou contraires ;

CONDAMNER Madame [] à verser la somme de 4.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile à la [] SAT ;

CONDAMNER Madame [] ou tout succombant en tous les dépens dont distraction au profit de Maître [] avocat au barreau de PARIS sur le fondement de l'article 699 du code de procédure civile ;

SUBSIDIAIREMENT

REJETER les demandes financières de 72.735,37 développées contre le garant de livraison ;

REJETER la demande de dommages-intérêts et la demande d'intérêt légal à compter du 19 octobre 2015 ;

REJETER la demande de pénalités de retard ;

REJETER toutes demandes plus amples ou contraires

En toute hypothèse DIRE opposable au maître de l'ouvrage le montant de la retenue de garantie de 7.775,92 euros et de la franchise de 7.750 euros correspondant aux 5% du montant du marché cautionné ;

En conséquence PROCEDER à la compensation entre les sommes auxquelles le garant de livraison pourrait être condamné et la somme de 15.525,92 euros correspondant à la retenue de garantie et à la franchise de 5% du marché cautionné ;

CONDAMNER avec exécution provisoire le constructeur la société [] à garantir intégralement la [] du montant des sommes mises à sa charge y compris l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNER de plus fort tout succombant en tous les dépens dont distraction au profit de Maître [] avocat au barreau de PARIS sur le fondement de l'article 699 du code de procédure civile”.

Pour un plus ample exposé des faits, moyens et prétentions des parties, il est renvoyé aux écritures visées ci-dessus conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 10 septembre 2018 et l'affaire, plaidée à l'audience du 29 octobre 2018, a été mie en délibéré au 08 janvier 2019.

MOTIFS DE LA DECISION

I - Sur le respect du principe de la contradiction

La [] fait valoir, avant toute défense au fond et sur le fondement des articles 15 et 16 du code de procédure civile, que la demande est irrecevable au regard du principe contradictoire et aux motifs que des pièces incomplètes sont versées au

*y a lieu, ceux dont le coût reste à la charge du maître de l'ouvrage.
La notice doit porter, de la main du maître de l'ouvrage, une mention signée par laquelle celui-ci précise et accepte le coût des travaux à sa charge qui ne sont pas compris dans le prix convenu. »*

En vertu de l'article R232-4 du même code, « la consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble à réaliser sont décrites dans une notice analogue à celle qui est mentionnée au I de l'article R. 231-4. Cette notice est annexée au contrat. »

Par ailleurs, la notice explicative de l'arrêté du 27 novembre 1991 fixant la notice descriptive type prévue pour les contrats de construction de maison individuelle mentionne en son paragraphe I dédié aux contrats avec fourniture de plan :

« La présente notice descriptive (...) comporte la description et les caractéristiques techniques de l'immeuble conforme au plan proposé, et celles des (...) raccordements aux réseaux divers ainsi que des équipements intérieurs et extérieurs indispensables à l'implantation et à l'utilisation de cet immeuble ».

« Aucun des ouvrages ou fournitures mentionnés dans la notice descriptive ne peut être omis ; s'ils ne sont pas compris dans le prix convenu, ils doivent faire l'objet d'une précision de leur coût dans la colonne correspondante.

En application de ces dispositions, tous les travaux de construction et d'équipements indispensables à l'implantation et à l'utilisation de la maison doivent être soit compris dans le prix, soit décrits et chiffrés dans la notice.

A. Sur l'étendue et le montant des travaux non-chiffrés

En l'espèce, au soutien de ses prétentions, la demanderesse expose qu'en application des dispositions d'ordre public susvisées, sont de fait compris dans le prix convenu et à la charge du constructeur :

- tous les travaux qui ne font pas l'objet d'une précision de prix ou ne sont pas totalisés dans la mention manuscrite
- tous les travaux indispensables à l'utilisation de l'immeuble et non prévus au contrat

Elle sollicite sur ce fondement le paiement par le constructeur et la de sommes dues au titre des différents travaux mentionnés ci-après, qu'elle considère inclus dans le prix.

La société T soulignent au visa de l'article 1134 (ancienne rédaction) du code civil, que Madame, par la mention « lu et approuvé », son paraphe et sa signature, a accepté les termes du contrat conclu, qu'elle ne saurait remettre en cause.

1) Sur la demande relative aux travaux de raccordement au réseau public

Madame expose que les raccordements au réseau public, non-chiffrés au rang des travaux réservés, sont indispensables à l'utilisation de l'immeuble et que la clause en laissant la charge au maître d'ouvrage est abusive.

Les défenderesses font valoir que les coûts de raccordement au réseau public et d'alimentation de la construction étaient expressément compris dans les travaux préalables à la construction non compris dans le prix et à la charge du maître de l'ouvrage selon l'article 2/5 du contrat de construction de maison individuelle. Elles estiment qu'une telle clause n'est pas abusive et a été signée et paraphée par Madame

L'article 2/5 des conditions générales invoqué par les défenderesses est rédigé en ces termes: « *D'autre part, les travaux ne pourront recevoir aucun début d'exécution avant que le maître d'ouvrage ait fait exécuter tous les travaux préalables à la construction non compris dans le prix, mais indispensables au démarrage des travaux et dont le Maître d'Ouvrage n'a pas demandé l'exécution au Constructeur. Il s'agit notamment de :*

-l'alimentation en eau et en électricité du chantier,

-l'accès au chantier par les engins et véhicules du constructeur et/ou de ses sous-traitants,

-le bornage du terrain.

Le Maître d'Ouvrage s'engage à remplir ces conditions au plus tard quinze jours avant l'expiration du délai imparti au constructeur pour ouvrir le chantier. »

La portée de cette clause doit être analysée en considération des dispositions d'ordre public susvisées de l'article R231-4 du CCH qui prévoient que la notice descriptive mentionne les raccordements de l'immeuble aux réseaux divers en distinguant ceux qui sont inclus dans le prix et s'il y a lieu, ceux dont le coût reste à la charge du maître de l'ouvrage. A cet égard, la clause susvisée, qui ne subordonne le démarrage du chantier à l'exécution par le maître d'ouvrage de certains travaux préalables que dans l'hypothèse où il n'en aurait pas demandé l'exécution au constructeur, ne saurait avoir pour effet de mettre d'office ces travaux préalables à la charge du maître de l'ouvrage et de le contraindre, pour s'y soustraire, à les transférer expressément au constructeur. En effet, un tel mécanisme viendrait inverser celui instauré par l'article R.231-4 susvisé. Au contraire, la clause invoquée ne peut trouver application qu'en conformité avec l'esprit des dispositions d'ordre public relatives au CCMI, à savoir en fonction des prévisions de la notice descriptive annexée au contrat et répartissant la charge financière des travaux de raccordement, qui sont des éléments indispensables à l'implantation et l'utilisation de l'immeuble et constituent une mention obligatoire de la notice.

En l'espèce, la notice descriptive ne mentionne pas l'ensemble des raccordements, notamment extérieurs, visés à la notice type, qui prévoit en ses points 3.1 et 3.3 les raccordements eau et électricité « *entre le compteur et la canalisation de distribution du service concessionnaire* » et « *entre les bornes du disjoncteur et la canalisation de distribution publique* ». A fortiori, faute d'être expressément mentionnés dans la notice, ces travaux n'ont pas été comptabilisés au titre des travaux réservés et n'ont pas fait l'objet d'une mention manuscrite du maître d'ouvrage. Ils sont par conséquent présumés inclus dans le prix et à la charge du constructeur en application des dispositions d'ordre public susvisées.

Dans ces conditions, le montant des travaux de raccordements aux divers réseaux incombant au constructeur doit être fixé à la somme de 371,44 euros répartis comme suit :

- 89,20 euros au titre des frais d'accès aux services de distribution d'eau (pose d'un compteur) ;

- 282,24 euros au titre de la mise en service des installations EDF ;

Le surplus des montants demandés à ce titre sera rejeté dès lors que seuls les raccordements aux réseaux, indépendamment de la consommation subséquente, constituent des éléments indispensables à l'utilisation de l'immeuble et réputés inclus dans le prix.

2) Sur la demande relative aux revêtements murs et plafonds

La demanderesse soutient que les revêtements des murs et plafonds, dont la description est incluse dans la notice descriptive type, ne sont pas décrits et chiffrés par le constructeur ni acceptés dans la mention manuscrite et sont indispensables à

l'habitabilité de la construction, une simple chape lissée étant insuffisante à assurer cette habitabilité.

Les défenderesses soutiennent que la notice descriptive présente au contrat est en tous points conforme aux dispositions réglementaires en ce qu'elle mentionne les peintures et revêtements de sol et que les prestations sollicitées par Madame à ce titre relèvent du seul confort sans être indispensables à l'habitabilité de la construction, livrée avec une chape lissée et une couche primaire de peinture à même d'assurer cette habitabilité.

Force est de constater que contrairement aux allégations des défenderesses, la notice individuelle annexée au contrat ne mentionne aucun poste « revêtements » tel que prévus aux points 2.6.9.1, 2.6.9.2 de la notice type et incluant notamment: « *nature des revêtements horizontaux et verticaux* », « *qualité et nombre des couches de peinture* », « *définition des travaux d'apprêt* », « *qualité et épaisseur de revêtements de sol, sous couche résiliente éventuelle* ».

Les travaux relatifs à ces postes omis sont ainsi réputés inclus dans le prix et à la charge du constructeur en application des dispositions susvisées, qui n'octroient aucune latitude au constructeur de maison individuelle quant aux mentions de la notice descriptive, ce que la société en tant que professionnel, ne pouvait ignorer. Cette seule omission est fautive dès lors que le caractère indispensable de ces éléments à l'habitabilité de la construction se déduit de leur mention à la notice descriptive type.

Par conséquent, conformément au devis de la société, produit, dont le chiffrage n'est pas contesté par les défenderesses, la somme de 10.100, 30 euros sera retenue au titre des travaux non-chiffrés de revêtement des sols, murs et plafonds de la construction.

3) Sur la demande relative à l'équipement de la salle de bain et la motorisation du portail

Madame affirme que le coût de la motorisation du portail et de l'équipement de salle de bain de l'étage (baignoire acrylique, mitigeur chromé, ensemble meuble vasque-spot-miroir, main d'œuvre et accessoires pour baignoire), prévus par la notice descriptive comme étant à la charge du maître de l'ouvrage, n'ont fait l'objet d'aucun chiffrage ni mention manuscrite.

Les défenderesses ne contestent pas l'inexécution de ces prestations, indiquant que les travaux de motorisation du portail, d'équipement de la salle de bains et de la salle d'eau ont été chiffrés au titre des travaux réservés et que Madame l'ayant pas fait usage de la faculté prévue par l'article L231-7 du CCH d'en transmettre la charge au constructeur, ce dernier ne saurait en supporter à ce jour le coût.

Il ressort de l'examen de la notice descriptive annexée au CCMI que l'aménagement de la salle de bains du premier étage incluant baignoire acrylique, mitigeurs chromés, ensemble meuble vasque-spot-miroir et main d'œuvre, sont pointés dans la colonne 4 correspondant aux travaux « *non compris dans le prix convenu* ». Ils ne font en revanche l'objet d'aucun chiffrage spécifique dans la colonne correspondante, n°5 explicitement désignée par la notice comme mentionnant le « *coût des ouvrages non compris dans le prix convenu* ». Cette seule circonstance constitue une violation des règles d'ordre public susmentionnées applicables au CCMI. Il sera relevé au surplus que si la dernière page de la notice descriptive fait apparaître une mention « *coût à la charge du maître de l'ouvrage, colonne 4* », cette mention fait état d'un coût total, sans chiffrage par poste, et n'est nullement rédigée de la main de Madame uniquement signataire au bas de la notice. Elle ne peut dès lors être

considérée comme ayant accepté le coût et la charge de ces travaux en connaissance de la portée de son engagement.

Il ne saurait être fait grief à Madame [redacted] le n'avoir pas transféré la charge de ces travaux au constructeur dès lors que les dispositions de l'article L231-7 du CCH, d'une part, ne prévoient à cet égard qu'une simple faculté du maître de l'ouvrage, qui ne saurait dès lors y être obligé pour conserver l'exercice ultérieur de ses droits à réparation, d'autre part impliquent que les travaux, qui sont transférés « au prix et conditions mentionnés au contrat », aient fait l'objet du chiffrage précis, poste par poste, imposé par les dispositions d'ordre public susvisées, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Par conséquent, la société [redacted] sera condamnée à payer à Madame [redacted] les sommes prévues aux devis établis par les sociétés [redacted] qui ne sont pas contestés par les défenderesses. Ces sommes seront toutefois limitées par l'objet même des demandes de Madame [redacted]. Il doit être noté à cet égard que la facture fournie par la société [redacted] prévoit des aménagements relatifs à la salle de bains et à la salle d'eau, tandis que les conclusions de la demanderesse ne font référence qu'aux équipements de la salle de bains. Or, le devis soumis ne prévoit pas l'installation d'une baignoire, d'un mitigeur et d'un ensemble vasque-spot-miroir s'agissant de la salle de bains.

Faute de précisions à cet égard, il convient de limiter le coût réclamé par Madame [redacted] x postes strictement visés dans ses écritures et prévus aux devis, à savoir la motorisation du portail et les accessoires pour la baignoire de la salle de bains du premier étage, soit une somme totale de 1101,01 euros répartie comme suit:

- 696,91 euros au titre de la motorisation du portail,
- 105,60 euros au titre de la fourniture et pose d'un tablier de baignoire ;
- 298,60 euros au titre de la fourniture et pose d'un pare baignoire en verre.

4) Sur les demandes relatives à la terrasse bois et à l'aménagement de la suite parentale et des combles

Madame [redacted] soutient que la terrasse bois sur la face nord-est, l'aménagement de la suite parentale du rez-de chaussée et l'aménagement des combles, qui figurent au plan contractuel, sont nécessairement inclus dans le prix.

En réponse, les défenderesses font valoir que:

- la terrasse bois ne constitue qu'un visuel extérieur de la maison destiné à en caractériser l'implantation tel que requis au dossier de permis de construire, sans engager le constructeur ;
- seuls des combles aménageables, et non aménagés, ont été prévus ;
- les plans prévoient la création d'une surface habitable au rez-de-chaussée mais nullement l'existence d'une suite parentale.

Il résulte de l'examen des pièces versées aux débats que la première page des plans contractuels présente un visuel d'une face de construction comportant un bâtiment principal, une annexe et une terrasse en bois occupant la partie non construite à l'angle formé par l'annexe et de la façade du bâtiment principal. En légende de ce visuel se trouve le logo de la société [redacted] et le nom de Madame [redacted]. Aucune mention de nature à attirer l'attention de l'acquéreur sur le caractère exclusivement fictif de cette terrasse n'est portée sur cette image.

Dans ces conditions, Madame [redacted] signataire du contrat de construction de maison individuelle comprenant ce visuel, a nécessairement considéré que la terrasse en bois était comprise dans le prix et serait réalisée par le constructeur.

Il sera relevé au surplus que la défense opposée par la société [redacted] quant à la nécessité de faire fictivement figurer la terrasse dans le dossier de permis de construire est inopérante en ce qu'elle n'est étayée ni en fait ni en droit.

Par conséquent, la terrasse en bois figurant sur les plans contractuels était incluse dans le prix de la construction.

En revanche, l'existence de la suite parentale du rez-de-chaussée, dont l'aménagement est réclamé par Madame [redacted] ne ressort ni de la notice descriptive ni des plans contractuels ou d'exécution fournis, qui ne mentionnent pas cette destination contrairement aux trois pièces du premier étage désignées comme « chambre ». Le seul fait que le constructeur ait pu avoir connaissance de l'intention du maître de l'ouvrage d'aménager à terme une chambre parentale dans la partie fond du garage, ainsi qu'il ressort de son courrier du 03 avril 2014, ne suffit pas à considérer que l'aménagement de cette pièce comme suite parentale était inclus dans le contrat faute de caractère indispensable à l'habitation et en l'absence de toute mention explicite dans les pièces contractuelles. A cet égard, il doit également être relevé que le procès-verbal de constat d'huissier dressé à réception, dans un paragraphe consacré à la partie « fond de garage » fait état des éléments suivants: « Madame [redacted] précise que cette partie est destinée à être aménagée en suite parentale, et que cette partie des travaux est à leur charge. Monsieur [redacted] et Monsieur [redacted] confirment (...)

[redacted] précise « elle est hors marché ». Il résulte de ces propos tenus au premier chef par Madame [redacted] la date des opérations de réception que cette dernière n'a jamais attendu de la société [redacted] l'aménagement d'une chambre parentale dans cette partie de la construction, et qu'aucune intention des parties d'inclure cet aménagement dans le contrat ne peut être identifiée. Madame [redacted] sera par conséquent déboutée de ce chef.

S'agissant des combles, il ne figurent pas, contrairement aux affirmations de la demanderesse, aux plans contractuels constituant sa pièce n°3. Seuls les plans d'exécution versés aux débats par le demandeur en présentent un plan détaillé, joint en marge d'un encadré mentionnant en lettres capitales :

« Aménagement futur à charge client
Plafond + isolation
Surface habitable (1,80m): 45,36 m² »

Les plans des façades extérieures font en outre apparaître, en façade nord/est comme en façade sud/ouest, des fenêtres de type Velux.

L'aménagement des combles ne fait l'objet d'aucune autre précision dans les plans contractuels, la notice descriptive ou les écritures des parties, peu précises sur ce point. Le maître de l'ouvrage mentionne par ailleurs lui-même dans la liste des réserves adressée par courrier au constructeur le 19 octobre 2015, certains points localisés dans les « combles aménageables ». Dès lors, l'aménagement des combles relevant de travaux non indispensables à l'habitation, dont la mention n'est pas obligatoire aux termes de la notice type, et en présence d'une mention expresse et explicite sur les plans d'exécution quant à l'absence de prise en charge de l'aménagement futur par le constructeur, seuls les aménagements susmentionnés, plafond et isolation, ainsi que les Velux visibles sur les plans doivent être considérés comme inclus dans le prix. Or, les travaux de plafond et isolation ont été réalisés et ont pour partie fait l'objet de réserves qui seront traitées plus avant. Il se déduit par ailleurs du devis de la société [redacted] qui ne mentionne aucune pose de fenêtres, que les installations de type Velux ont été réalisées par le constructeur. Madame [redacted] sera par conséquent déboutée de ce chef.

Par conséquent, seule la somme de 4.481,83 euros correspondant au devis de la société [redacted] pour la construction d'une terrasse en bois sera retenue au titre des travaux figurant dans les plans et non pris en compte dans le prix convenu.

Le coût total des travaux non-chiffrés et inclus dans le prix de la construction est par conséquent de 16.054,68 euros.

B. Sur la responsabilité

Il résulte de ce qui précède que la société [redacted] a violé les dispositions d'ordre public susvisées et applicables au CCMI :

- en ne procédant pas à l'installation de certains équipements indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'habitation et nécessairement compris dans le prix ;
- en ne procédant pas au chiffrage poste par poste des travaux laissés à la charge du maître de l'ouvrage ;
- en omettant de recueillir par le biais d'une mention manuscrite l'accord du maître de l'ouvrage sur les travaux réservés ;
- en omettant de chiffrer et de réaliser une partie de la construction figurant au plan contractuel ;

L'ensemble de ces comportements fautifs a causé à Madame [redacted] un préjudice correspondant au coût des travaux non-chiffrés qui incombait au constructeur et n'ont pas été réalisés.

Par conséquent, la société [redacted] est condamnée à payer à Madame [redacted] une somme de 16.054,68 au titre des travaux non-chiffrés dans le CCMI.

C. Sur la mise en oeuvre de la garantie de livraison

Madame [redacted] affirme que les défaillances de la société [redacted] violent des obligations du garant de livraison qui doit être condamné solidairement au paiement des sommes retenues en vertu de l'article L.231-6, I, b du CCH.

La [redacted] qui sollicite sa mise hors de cause, affirme que les demandes financières ne concernent pas le garant de livraison dont la garantie se limite au respect de l'objet à construire défini au contrat d'origine.

L'article L.231-6 du code de la construction et de l'habitation dispose:
« I.-La garantie de livraison prévue au k de l'article L. 231-2 couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus.

En cas de défaillance du constructeur, le garant prend à sa charge :

a) Le coût des dépassements du prix convenu dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction, la garantie apportée à ce titre pouvant être assortie d'une franchise n'excédant pas 5 % du prix convenu ;

b) Les conséquences du fait du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix ;

c) Les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison

excédant trente jours, le montant et le seuil minimum de ces pénalités étant fixés par décret.

La garantie est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit, une société de financement ou une entreprise d'assurance agréés à cet effet.

II.-Dans le cas où le garant constate que le délai de livraison n'est pas respecté ou que les travaux nécessaires à la levée des réserves formulées à la réception ne sont pas réalisés, il met en demeure sans délai le constructeur soit de livrer l'immeuble, soit d'exécuter les travaux. Le garant est tenu à la même obligation lorsqu'il est informé par le maître de l'ouvrage des faits susindiqués.

Quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse, le garant procède à l'exécution de ses obligations dans les conditions prévues au paragraphe III du présent article.

(...)

III.-Dans les cas prévus au paragraphe II ci-dessus et faute pour le constructeur ou l'administrateur de procéder à l'achèvement de la construction, le garant doit désigner sous sa responsabilité la personne qui terminera les travaux.

Toutefois, et à condition que l'immeuble ait atteint le stade du hors d'eau, le garant peut proposer au maître de l'ouvrage de conclure lui-même des marchés de travaux avec des entreprises qui se chargeront de l'achèvement. Si le maître de l'ouvrage l'accepte, le garant verse directement aux entreprises les sommes dont il est redevable au titre du paragraphe I du présent article.

En cas de défaillance du constructeur, le garant est en droit d'exiger de percevoir directement les sommes correspondant aux travaux qu'il effectue ou fait effectuer dans les conditions prévues au e de l'article L. 231-2.

IV.-La garantie cesse lorsque la réception des travaux a été constatée par écrit et, le cas échéant, à l'expiration du délai de huit jours prévu à l'article L. 231-8 pour dénoncer les vices apparents ou, si des réserves ont été formulées, lorsque celles-ci ont été levées. »

En l'espèce, les sommes précédemment retenues au titre des travaux non-chiffrés représentent pour le maître de l'ouvrage un coût excédant le prix convenu et nécessaire à la réalisation de la construction conformément à la notice descriptive type et aux prévisions du contrat. Ils relèvent dès lors de l'application du a) du paragraphe I de l'article L231-6 susvisé du CCH, au demeurant repris par l'article 7 de la convention de garantie versé aux débats par la [redacted] t l'engagent comme caution solidaire.

Par conséquent, la [redacted] sera condamnée solidairement avec la société [redacted] au paiement de la somme susvisée de 16.054,68 euros au titre des travaux non-chiffrés.

III - Sur les demandes de levée des réserves et d'expertise judiciaire avant dire-droit

Madame [redacted] dit valoir que les réserves émises à la réception ou dans les huit jours de cette réception sont établies par un rapport du cabinet ARTHEX comme par un rapport contradictoire de l'agence [redacted] qu'elle verse aux débats et demeurent en attente d'intervention au titre de l'article 1792-6 du code civil. Elle sollicite leur reprise sous astreinte. Elle ajoute que le dégât des eaux signalé au cours du délai de parfait achèvement est également en attente d'intervention et devra faire l'objet d'une indemnisation au titre du même article.

Elle ajoute que la société [redacted] ne justifie pas des ordres de service délivrés pour la reprise des réserves et que la demande d'expertise judiciaire est infondée et dilatoire en l'absence d'éléments de contestation des réserves et au regard de la carence de la défenderesse dans l'administration de la preuve.

La société [redacted] oppose à la reprise des réserves sous astreinte, indiquant avoir contesté 23 des réserves formulées par Madame [redacted] et être intervenue en reprise des réserves les 12, 13, 16 et 17 novembre 2015. Elle précise que Madame [redacted] n'a pas souhaité signer les procès-verbaux de levée des réserves.

Elle souligne la nécessité d'évaluer par le biais d'une expertise judiciaire la réalité des désordres allégués et des reprises déjà effectuées dans le délai de parfait achèvement.

La [redacted] s'associe aux moyens du constructeur et ajoute que le rapport ARTHEx est inopposable aux défenderesses.

Aux termes de l'article 1792-6 du code civil, « La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.

La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant. »

A. Sur la demande d'expertise avant dire droit

Il convient de rappeler que la charge de la preuve de la levée des réserves incombe au constructeur qui doit garantir de parfait achèvement. En l'espèce, la société [redacted] qui ne produit aux débats qu'un courrier de planification d'interventions aux fins de levée des réserves sans produire aucun document contradictoire établissant l'effectivité de cette levée, n'en rapporte pas la preuve. Il y a donc lieu de considérer qu'aucune des réserves formulées par le maître d'ouvrage n'a été levée par le constructeur.

Il appartient dès lors à Madame [redacted] d'établir la réalité des réserves formulées. Elle produit à cette fin aux débats un constat d'huissier établi en présence des constructeurs lors des opérations de réception et une expertise amiable de nature à permettre une vérification de la matérialité des désordres relevés. Ces pièces et l'opposition de Madame [redacted] à une expertise judiciaire manifestent son choix d'appuyer sa demande sur les seuls documents produits, tandis que la société [redacted] étaille pas les motifs de sa contestation des réserves formulées ou des constats effectués à la diligence de Madame [redacted] ne caractérise pas la nécessité d'un avis technique supplémentaire.

Dans ces conditions, l'intérêt d'une expertise judiciaire n'est pas établi et la demande d'expertise judiciaire avant dire droit sera rejetée.

Il convient dès lors de vérifier la réalité des désordres allégués par Madame. au titre des réserves dont la levée est sollicitée.

B. Sur la matérialité des désordres

Il sera précisé à titre liminaire que les constatations opérées par le cabinet ARTHEX sont datées du 14 octobre 2015, soit au lendemain de la réception des travaux et sont détaillées et corroborées dans les cinquante pages de son rapport par des photographies et des extraits des documents contractuels ou DTU mentionnés pour caractériser des non-conformités. Il sera également relevé que si le constat d'huissier a été effectué à la diligence de Madame l'huissier a assisté à l'ensemble des opérations de réception et a consigné dans son procès-verbal les échanges intervenus entre Madame et les représentants de la société gulièrement interpellés par cette dernière au cours des opérations, en sorte que le tribunal a pu prendre en compte tant les remarques de Madame que celles du constructeur s'agissant des réserves formulées à réception. Il doit également être rappelé que ces deux documents, certes établis à l'initiative de la demanderesse, ont été soumis aux débats sans que leur contenu ne fasse l'objet de contestations circonstanciées de la part de la défenderesse.

Le rapport contradictoire de l'agence invoqué par Madame l'appui de sa demande de levée des réserves, est antérieur à la réception des travaux et ne fait pas référence aux réserves telles que formulées par Madame réception et post-réception. Il ne saurait dès lors être exploité pour l'examen de cette demande.

Il convient par ailleurs de mentionner que les demandes afférentes à différents plans et documents, dont la transmission est sollicitée par Madame au titre des réserves et qui ne constituent pas des désordres affectant la construction au sens strict des dispositions de l'article 1792-6 du code civil relatif à la garantie de parfait achèvement, feront l'objet d'un traitement distinct.

Il est constant que 68 des 91 réserves formulées à réception sont reconnues par la société

Toutefois, compte-tenu d'une levée de réserve intervenue ou d'une caractérisation imprécise et d'une absence de constatation objective ne permettant pas de caractériser un désordre, les réserves suivantes ne peuvent être retenues :

- état du terrain + gravats sur domaine public (imprécis) ;
- compteur d'eau 18.577 (imprécis) ;
- impossible de vérifier l'état des menuiseries car sales (imprécis) ;
- évacuation futur lave-mains dans le fond du garage à 2 cm du mur de la chaudière et à 1,60 m du mur en brique côté jardin (le rapport ARTHEX conclut à la conformité de l'implantation – page 14) ;
- présence d'une attente côté mur (le rapport ARTHEX mentionne que le maître de l'ouvrage considère la réserve levée – page 14) ;
- absence d'enduit garage gris souris à l'arrière (désordre similaire au « manque enduit lissé teinté éponge 2 passes PAREX gris souris » retenu ci-après) ;
- fissure seuil porte de garage de l'extérieur vers l'intérieur sur toute la largeur (retenu ci-après au titre des « trois fissures sur seuil porte de garage et désolidarisation de la dalle ») ;
- mousse polyuréthane masquée par PVC (imprécis et non observé par l'expert

ARTHEX – page 22) ;

- sèche-serviette de marque ACOVA (aucun document contractuel ne spécifie la marque de cet équipement) ;
- coiffes acrotères sales (imprécis et non constaté par l'expert ARTHEX) ;
- si continuité mur au dessus escalier vers la porte fenêtre, refaire le mur (imprécis, conditionnel et non constaté par l'expert ARTHEX) ;
- absence notice descriptive relative à la protection contre les insectes xylophages (non constitutif d'un désordre affectant la construction) ;
- présence de 3 fils électriques au niveau des futures installations (constaté sans caractérisation de la non-conformité) ;
- toutes les huisseries sont sales (imprécis, le caractère généralisé ne fait l'objet d'aucun constat) ;
- mur sous escalier présente de nombreuses traces (imprécis, non spécifiquement constaté) ;

Il convient par conséquent de retenir, parmi les 68 réserves non contestées, les désordres suivants qui sont suffisamment déterminés et ont été constatés par l'huissier et/ou l'expert ARTHEX :

- tas de terre sur le terrain (page 2 du rapport d'huissier et page 4 du rapport ARTHEX) ;
- absence de borne géomètre à gauche côté rue (idem) ;
- manque enduit teinté lissé éponges 2 passes PAREX gris souris avec dégrossi préalable et une finition lissée (page 3 du constat d'huissier et 5 du rapport ARTHEX) ;
- couvre joint manquant à la jonction avec la construction voisine côté droit (page 3 du constat d'huissier et 7 du rapport ARTHEX) ;
- sous- face PVC inexistante sous deux casquettes béton à l'entrée de la maison (page 4 du constat d'huissier et 8 du rapport ARTHEX) ;
- descente de gouttière tordue (page 3 du constat d'huissier et page 9 du rapport ARTHEX) ;
- trois fissures sur seuil porte de garage et désolidarisation de la dalle (page 4 du constat d'huissier et 9 du rapport ARTHEX) ;
- gardes corps inexistants au premier étage (page 4 du constat d'huissier et 10 du rapport ARTHEX) ;
- sol dalle béton – sol extérieur pour futur escalier extérieur, salissures + copeaux de bois sous e porche et la casquette béton – (page 4 du constat d'huissier et 11 du rapport ARTHEX) ;
- bande PVC sale à gauche de la porte d'entrée (page 4 du constat d'huissier) ;
- trou entre seuil porte fond de garage vers future chambre parentale – 2,9 x 9 cm de longueur (page 10 du constat d'huissier et 13 du rapport ARTHEX) ;
- deux évacuations d'eau dans le sol garage au lieu d'une (page 15 du rapport ARTHEX) ;
- absence de clarinette dans le garage en contrariété avec la notice descriptive et le plan (page 9 du constat d'huissier et 15 du rapport ARTHEX) ;
- prise de courant réservation dans la maçonnerie non conforme en façade arrière côté jardin (page 4 du constat d'huissier et 16 du rapport ARTHEX) ;
- trou enduit au niveau du joint de dilatation avec voisin enduit en façade arrière côté jardin (page 4 du constat d'huissier et 16 du rapport ARTHEX) ;
- impact des enduits au dessus grille d'aération de la cheminée (page 4 du constat d'huissier et 16 du rapport ARTHEX) ;
- choc sur l'appui de fenêtre extérieur cuisine 2 baies (page 5 du constat d'huissier et 17 du rapport ARTHEX) ;
- joint inexistant appui de fenêtre étage au dessus de la cuisine (page 5 du constat d'huissier et 17 du rapport ARTHEX) ;
- joint de dilatation entre porte à galandage et fond de garage discontinu et garni de morceaux d'enduit (page 5 du constat d'huissier et 18 du rapport ARTHEX) ;
- mur rouge côté voisin dégradé sur toute la hauteur - traces d'enduit/décoloration

- (page 5 du constat d'huissier et 18 du rapport ARTHEX) ;
- un fourreau seulement dans le jardin côté cuisine en contradiction avec l'avenant signé par les parties le 12 novembre 2013 (page 5 du constat d'huissier et 19 du rapport ARTHEX) ;
 - pas de borne au fond du jardin à gauche (page 5 du constat d'huissier et 19 du rapport ARTHEX) ;
 - absence de couvercle regard d'eaux pluviales mur fond du garage (page 5 du constat d'huissier et 20 du rapport ARTHEX) ;
 - impact enduit à gauche de la descente de gouttière en façade arrière en fond de garage (page 5 du constat d'huissier et 20 du rapport ARTHEX) ;
 - absence de joint entre les deux éléments de l'appui de fenêtre du fond de garage (page 6 du constat d'huissier et 20 du rapport ARTHEX) ;
 - traces noires sur main courante escalier (page 10 du constat d'huissier et 22 du rapport ARTHEX) ;
 - moisissures dans les pièces du premier étage – jonction mur- plafond et pourtour plafond dans les chambres 1 et 3, la salle d'eau privative, salle de bain, WC (pages 10 à 13 du constat d'huissier et page 22- 23 du rapport ARTHEX, qui n'en constatent pas dans la chambre 2) ;
 - sèche-serviette dans la salle d'eau pas de niveau (page 11 du constat d'huissier et 25 du rapport ARTHEX) ;
 - largeur WC 93,5 cm contrairement aux 90 cm contractuellement prévus (page 12 du constat d'huissier et 26 du rapport ARTHEX) ;
 - porte cassée chambre 1 en haut à droite (page 13 du constat d'huissier et 26 du rapport ARTHEX) ;
 - dalle garage deux niveaux différents (2 à 3 centimètres) et finition différente (page 9 du constat d'huissier et 29 du rapport ARTHEX) ;
 - poutre transversale à côté de l'escalier abîmée (page 29 du rapport ARTHEX – qui ne relève pas de saleté au bas de la poutre) ;
 - griffures sur mur gauche de la chaudière (page 30 du rapport ARTHEX) ;
 - escalier sale (page 10 du constat d'huissier et 30 du rapport ARTHEX) ;
 - moisissures au dessus de la chaudière (page 6 du constat d'huissier, 22, 23 et 30 du rapport ARTHEX) ;
 - huisserie deux portes donnant sur garage - peinture écaillée – (page 6 du constat d'huissier et page 31 du rapport ARTHEX) ;
 - deux portes donnant sur garage sales (page 6 du constat d'huissier) ;
 - absence de détecteur de fumée (page 35 du rapport ARTHEX) ;

S'agissant des réserves numérotées 1 à 23 dans le procès-verbal de réception et contestées par le constructeur, les suivantes ne peuvent être retenues:

- absence d'enduit sur les deux côtés accolés de la maison: si ce fait est constaté par l'expert ARTHEX (page 6 et 7 du rapport) il ne peut selon lui, du fait des constructions voisines, faire l'objet d'une reprise mais uniquement d'une déduction du solde de compte ;
- surface entre le dessous de la porte et la chape est de 3 centimètres chambre 3 à gauche (hauteur): si l'huissier constate la réalité de cet espacement, le procès-verbal laisse apparaître que la contestation du constructeur est due à l'absence de revêtement de sol à ce stade, à même de combler pour partie cet espacement. Cette position apparaît justifiée dès lors qu'il ressort des développements ci-dessus que Madame entend mettre en œuvre un revêtement de sol ;
- laine de roche pulsée inférieure à 31,5 centimètres: cette réserve ne fait pas l'objet d'une constatation de l'huissier et sa description est insuffisamment précise dans le rapport ARTHEX pour donner lieu à reprise ;
- hauteur différente (2,56 ; 2,57 ; 2,58) chambre 2 : le rapport ARTHEX mentionne des hauteurs de 2,50 mètres environ et indique « le maître d'ouvrage considère la réserve levée ». L'ampleur très faible des différences relevées et cette mention de l'expert ne permettent pas de caractériser un désordre à reprendre par le constructeur ;

- en l'absence de consuel, mise en réserve de toutes les installations électriques et de chauffage: il résulte des écritures des parties que le raccordement à l'électricité a pu être effectué, impliquant la transmission du certificat du consuel, sans nouvelle réserve précise formulée quant aux installations électriques ;
- absence d'ampoule dans les pièces : point mentionné comme étant sans objet par l'expert **ARTHEX** (page 35 du rapport)

Ainsi, parmi les réserves n°1 à 23 du PV de réception, seuls les désordres suivants apparaissent constitués pour avoir été constatés par l'huissier au jour de la réception et/ou le cabinet **ARTHEX** au lendemain de la réception :

- absence d'isolation thermique Efigreen 100 mm malgré les prévisions du plan contractuel (page 10 du constat d'huissier) ;
- absence membrane caoutchouc EPDM malgré les prévisions du plan contractuel (page 12 du rapport **ARTHEX**) ;
- mousse polyuréthane au dessus de la fenêtre en fond de garage (page 9 du constat d'huissier et page 14 du rapport **ARTHEX**) ;
- porte garage ouvrant difficilement et n'allant pas jusqu'à l'extrémité du guide (page 8 du constat d'huissier) ;
- différence de niveau d'affleurement à la jonction des cinquième et sixième rangées de carrelage depuis le pignon au rez-de-chaussée (page 7 du constat d'huissier et 21 du rapport **ARTHEX**) ;
- poteau de soutien de la dalle du premier étage sous la montée d'escalier: deux carreaux de carrelage décalés au niveau de la quatrième face et surépaisseurs de produit dalle carrelage (page 8 du constat d'huissier et 22 du rapport **ARTHEX**) ;
- salle d'eau privative : absence de bande d'étanchéité sur le pourtour du bac à douche et joint de dilatation malgré les prévisions de la notice descriptive (page 11 du constat d'huissier et 25 du rapport **ARTHEX**) ;
- couloir entre la chambre 2 et la montée de l'escalier: largeur de 88 centimètres au lieu de 97 centimètres contrairement aux prévisions du plan contractuel (page 14 du constat d'huissier et 27 du rapport **ARTHEX**) ;
- largeur de la cloison de la chambre 1: à gauche du conduit 1,50 mètre ; à droite du conduit 1,11 mètre contrairement aux prévisions de 1,36 mètres t 1,13 mètres au plan contractuel (page 13 du constat d'huissier et 28 du rapport **ARTHEX**) ;
- présence de mousse expansive sous les conduits de plomberie en dessous de la chaudière (page 6 du constat d'huissier et 31 du rapport **ARTHEX**) ;
- angle du mur de la cuisine côté voisin: 89° (page 7 du constat d'huissier et 32 du rapport **ARTHEX**) ;
- angle du mur du salon 91,1° côté maison rouge (page 7 du constat d'huissier et page 13 du rapport **ARTHEX**) ;
- plafond en plaques de placoplâtre au rez-de-chaussée contrairement aux prévisions de la notice descriptive qui prévoit un plafond en briques suspendues enduites au plâtre (page 7 du constat d'huissier et 33 du rapport **ARTHEX**) ;
- retombée de plafond à l'entrée d'une hauteur 18,5 centimètres contrairement aux prévisions du plan contractuels mentionnant 2,50 mètres de hauteur sous plafond (page 7 du constat d'huissier et 34 du rapport **ARTHEX**) ;
- écart de 9 millimètres au niveau des joints de carrelage côté mur salon et cuisine (page 7 du constat d'huissier , 34 et 49 du rapport **ARTHEX**) ; cette réserve doit être rapprochée de la réserve n°171 « insuffisance de joints périphériques souples entre les carreaux de carrelage et les murs » formulée dans les huit jours de la réception, dont la portée sera limitée à ce seul écart de 9 millimètres faute de plus amples précisions ou photographies dans le rapport **ARTHEX** ;

L'ensemble de ces réserves est par conséquent établi et devra faire l'objet d'une reprise.

Enfin, parmi les réserves signalées dans les huit jours de la réception par courrier en date du 19 octobre 2015, seules les suivantes (visées ci-après selon le numéro

figurant à la liste annexée audit courrier) apparaissent suffisamment établies car matérialisées dans le procès-verbal de constat d'huissier et le rapport d'expertise ARTHEX :

- réserve n°96: regard d'eaux pluviales pas au niveau (page 37-38 du rapport ARTHEX, qui ne fait aucun constat concernant d'autres regards) ;
- réserve n° 101: fissure horizontale sur enduit façade Nord/Est (page 41 du rapport ARTHEX) ;
- réserve n°104: absence de couverture au niveau des acrotères et de l'ouverture du porche où les surfaces horizontales ont été enduites contrairement au DTU 26.1 (page 36 du rapport ARTHEX) ;
- réserve n°105: seuil de la porte sectionnelle du garage soufflé et désolidarisé de son support (page 8 du constat d'huissier: fissure du seuil béton du garage) ;
- réserve n°106: seuil de la porte fenêtre du salon fissuré et désolidarisé (page 37 du rapport ARTHEX) ;
- réserve n°107: finition grossière des seuils des portes d'entrée et porte à galandage (pages 38 et 39 du rapport ARTHEX) ;
- réserve n°121: couverture grise gondolée en jonction des toitures (page 14 du constat d'huissier, les autres éléments visés au titre de cette réserve n'étant pas constatés) ;
- réserve n°129: malpropreté des vitrages, limitée à la baie vitrée sur façade avant, de la fenêtre de cuisine sur façade arrière, de la baie vitrée de la chambre 3 (pages 6 et 10 du constat d'huissier), le reliquat n'ayant pas fait l'objet de constats ;
- réserve n° 130: impact sur le dormant horizontal en aluminium (seuil) de la porte à galandage de la cuisine (page 38 du rapport ARTHEX) ;
- réserve n°131: surbau et seuil de la porte d'entrée : gorge et absence de rejingot contrairement aux dispositions du DTU 36.5 (page 39 et 40 du rapport ARTHEX) ;
- réserve n°145: dallage du garage grossièrement tiré à la règle avec des zones où le béton n'a pas été réglé (page 36 du rapport ARTHEX) ;
- réserve n°140 garage : deux trous dans les briques situées derrière les chutes d'eau accolées au mur et situées à gauche du joint para sismique (photographie page 48 du rapport ARTHEX) ;
- réserve n°185: absence de retour de rampe balustres inox sur les 3 premières marches de l'escalier contrairement aux prévisions de la notice descriptive dans son avant-dernière page (page 10 du constat d'huissier) ;
- réserve n°193: présence de moisissure sur tous les bâtis des portes situées au premier étage: limitée à la porte sur couloir de la chambre n°3 ayant seule été relevée aux termes du constat d'huissier (page 11) ;
- réserve n°194: longueur salle de bain située au 1er étage 2,29 mètres au lieu de 2,36 mètres prévus au plan contractuel (page 12 du constat d'huissier) ;
- réserve n°196: dépassement d'un tuyau d'angle de la salle de bain (page 12 du constat d'huissier et 42 du rapport ARTHEX) ;
- réserve n°198: présence de traînées avec trace d'humidité blanche sur le mur entre le sèche-serviette et l'arrivée d'eau pour future vasque (deuxième photographie page 42 du rapport ARTHEX) ;
- réserve n°199: présence de raccords au plâtre mal faits au niveau du mur de la future baignoire (première photographie page 42 du rapport ARTHEX) ;
- réserve n° 212: grosse tâche blanche sur le mur gauche en bas des WC (page 49 du rapport ARTHEX) ;
- réserve n° 214: largeur de la chambre de 3,10 mètres au lieu de 3,12 au plan contractuel (page 13 du constat d'huissier) ;
- réserve n° 215: tuyaux d'alimentation en eau non fixés à la cloison de doublage contrairement aux mentions du DTU 65 (page 43 du rapport ARTHEX) ;
- réserve n°218: fourreau électrique apparent sous prise électrique du mur mitoyen avec couloir (page 13 du constat d'huissier) ;
- réserve n°219: joint entre les deux appuis de fenêtre partiellement réalisé (page 13 du constat d'huissier) ;
- réserve n°222: choc au plafond en placoplâtre (page 43 du rapport ARTHEX) ;

- réserve n°241: absence de fixation de l'isolant en pied de conduit de cheminée (page 45 du rapport ARTHEX) ;
- réserve n°242: absence de laine de verre en rouleau en partie haute des combles aménageables 240 millimètres malgré les prévisions de la notice descriptive et du plan contractuel (page 45 du rapport ARTHEX) ;
- réserve n°254: ferme centrale ne rentrant pas suffisamment dans la maçonnerie (page 44 du rapport ARTHEX) ;

La preuve de la réalité des autres réserves n'est pas suffisamment rapportée par Madame [redacted] dès lors qu'elles ne sont pas mentionnées ou représentées dans les constat et rapport d'expertise susvisés, ou que ces derniers documents ne spécifient pas pour quel motif les constats opérés constituent une non-conformité aux plans contractuels ou aux règles de l'art, ou qu'elles sont devenues sans objet (lot électricité et mise en route des équipements notamment) ou qu'elles ne constituent pas des désordres affectant la construction et relevant de la garantie de parfait achèvement (réserves n°264 à 279 relatives à la communication de divers documents techniques).

Il sera par ailleurs relevé qu'aucune demande n'est formulée par Madame [redacted] dans le dispositif de ses écritures au titre du dégâts des eaux évoqué dans le corps de ses écritures.

C. Sur les responsabilités

Il n'est pas contesté ni contestable que les désordres retenus sont imputables à la société [redacted] en charge de l'ensemble de la construction de l'ouvrage commandé par Madame [redacted]

A ce titre, s'agissant de réserves signalées à réception et dans les huit jours de cette réception, elles engagent sa responsabilité sur le fondement de l'article 1792-6 du code civil qui prévoit notamment une garantie en nature sous la forme d'une reprise des désordres signalés.

Dans ces conditions, la société [redacted] ra condamnée à procéder à la levée de l'ensemble des réserves retenues ci-avant telles que formulées au présent dispositif. Cette condamnation sera assortie d'un astreinte de 100 euros par jour selon les modalités fixées au dispositif.

IV - Sur la demande de communication de documents afférents à la construction

Madame [redacted] fait également valoir, au titre des réserves formulées, que la société [redacted] a omis de lui transmettre différents documents afférents à la construction. Elle sollicite la levée de ces réserves sous la forme d'une communication de ces documents.

La société [redacted] connaît l'absence de transmission de certains de ces documents ainsi qu'il résulte du procès-verbal de réception. Elle ne se prononce pas dans ses écritures sur les documents réclamés au titre des réserves émises dans les huit jours suivant la réception. Ce silence ne valant pas reconnaissance, la nature des documents réclamés devra être suffisamment déterminée et l'obligation pour le constructeur, en vertu de son devoir contractuel d'information, de transmettre ces documents à l'acquéreur devra être suffisamment établie pour qu'il soit fait droit aux demandes de Madame [redacted] par laquelle pèse la charge de la preuve.

Il doit être relevé à cet égard que Madame [redacted] qui ne détaille pas dans ses écritures les documents demandés et le motif de sa demande de transmission, se contente de renvoyer le tribunal à la liste des réserves formulées à réception et dans les huit jours de cette réception.

Or, en l'espèce, l'existence et la nature des documents sollicités suivants sont insuffisamment déterminées pour justifier une injonction de transmission :

- document de recette réseau informatique (indéterminé) ;
- éléments prouvant que le matériel électrique est conforme à la notice descriptive, c'est à dire de marque Hager série Essensya (la nature de ces éléments n'est pas précisée) ;
- éléments prouvant que tous les radiateurs sont conformes à la notice descriptive, de marque « Finimétal » (la nature de ces éléments n'est pas précisée) ;
- éléments prouvant que les WC sont conformes à la notice descriptive « blanc box complet sully avec réservoir (3,6L d'eau) silencieux abattant Olfa Rondo Blanc » (la nature de ces éléments n'est pas précisée) ;
- documentation de la VMC – Bahia Micro Watt (la nature de la documentation n'est pas précisée) ;
- documentation essence de bois et type de traitement charpente (la nature de la documentation n'est pas précisée) ;
- preuve que la nature essence de l'escalier en bois respecte bien la notice descriptive (indéterminé) ;
- certificats de garantie et mode d'emploi des appareils électriques (les appareils ne font pas l'objet d'une désignation précise) ;
- plan des ouvrages exécutés (la nature de ces plans et leur caractère distinct des plans annexés au contrat ne sont pas précisés) ;
- caractéristiques techniques des fenêtres, des portes isolantes et des vitrages (imprécis) ;
- certification des fenêtres (imprécis quant à la nature de la certification, la transmission de la certification NF des menuiseries étant ordonnée plus avant) ;

De même, Madame [redacted] n'établit ni le caractère obligatoire ni la nécessité de la transmission par le constructeur des documents suivants :

- test d'infiltrométrie ;
- contrats de sous-traitance ;
- certificat du consuel (transmis depuis par le constructeur ainsi que précédemment établi)
- plans du plancher chauffant (à l'échelle) réalisé par le chauffagiste installateur ;
- référence de l'isolant thermique posé dans la partie haute du garage (donnant sur la chambre 3) ;
- références des ardoises posées ;

Dans ces conditions, il sera fait droit aux demandes de Madame [redacted] concernant les documents suivants, dont la nature et la nécessité sont pour partie incontestées et en tout état de cause suffisamment déterminées :

- notice descriptive indiquant les dispositions, les protections ainsi que les références et caractéristiques des matériaux mis en œuvre pour lutter contre les insectes xylophages (non-contesté par le constructeur) ;
- plans électriques (norme NF C15-100 chapitre 771,514,5 schémas) y compris garage (non-contesté) ;
- plans des installations de plomberie et d'évacuation (non-contesté) ;
- certificat NF menuiserie (non-contesté) ;
- certificat BBC (non-contesté) ;
- étude béton (non-contesté) ;
- parcours des canalisations en plan et en élévation à chaque niveau avec indications des regards vannes d'arrêt, clapets de serrage soupapes dispositif anti-bélier (non-contesté) ;

- étude de sol (le défendeur n'expose pas le motif de sa contestation) ;
- étude charpente (le défendeur n'expose pas le motif de sa contestation) ;
- document et explications installation de chauffage (non-contesté) ;
- notices de fonctionnement de tous les appareils installés (non-contesté) ;
- schéma de passage des raccordements réseaux sur le terrain ;
- certificat attestant le traitement des bois de la charpente ;
- guide d'utilisation VMC ;

Il sera par conséquent enjoint à la société [redacted] de communiquer ces documents à Madame [redacted] sous astreinte de 100 euros par jour selon les modalités précisées au dispositif.

V - Sur la demande de dommages-intérêts

Madame [redacted] fait valoir que le comportement et la résistance des défenderesses lui ont causé un préjudice moral en la soumettant aux désagréments d'une procédure judiciaire. Elle indique que la [redacted] n'a pas respecté la procédure prévue par l'article L.231-10 du CCH lui faisant obligation d'adresser une mise en demeure au constructeur par acte d'huissier.

La société [redacted] et la [redacted] BAT soutiennent qu'elle ont apporté des réponses régulières aux sollicitations de Madame [redacted] et ont proposé des interventions et réunions. Elles en attestent par la production de courriers adressés à Madame [redacted]

Il ressort de ces courriers que des réponses ont été apportées par la société [redacted] sur certaines réserves soulevées et que des interventions ont été proposées. De même, il apparaît que la [redacted] BAT, par l'intermédiaire de son mandataire la société Eurocautions, a également répondu aux sollicitations de Madame [redacted]. Si aucune mise en demeure n'a été adressée au constructeur, il ressort de ce courrier que le garant a actionné la société [redacted] qui lui indiquait avoir formulé des propositions et être en attente des choix opérés par Madame [redacted]

Il ressort également d'un courrier [redacted] versé par le demandeur que la [redacted] a privilégié une résolution amiable du litige en considération des intentions exprimées par le constructeur, qu'elle n'a pas considéré comme défaillant.

Dans ces conditions, les défenderesses n'étant pas demeurées passives face aux sollicitations de Madame [redacted] et lui ayant opposé des arguments repris dans le cadre de la présente procédure sans mauvaise foi démontrée, aucun comportement fautif s'apparentant à une résistance abusive n'est caractérisé à leur encontre.

La demande de dommages-intérêts formée par Madame [redacted] au titre du préjudice moral sera rejetée.

VI - Sur la demande de pénalités de retard

La demanderesse fait valoir que l'absence de transmission du consuel par le constructeur a généré des pénalités de retard applicables postérieurement à la réception et jusqu'à la date de livraison au sens de l'article L231-6 du CCH, soit la date de raccordement à l'électricité (29 octobre 2015).

La société [redacted] répond pas sur ce point.

La société AT avance que le montant des pénalités de retard n'est pas opposable au garant de livraison qui n'a pas eu connaissance des avenants signés par Madame . Elle précise que la réception et la livraison étant concomitantes, cette demande est en tout état de cause injustifiée.

La pièce n°46 visée par Madame nme preuve de la date de raccordement n'est pas produite aux débats, le bordereau de communication des pièces du demandeur se limitant à 44 pièces. Aucun élément ne permet en conséquence d'évaluer la durée écoulée entre la date de réception et la date de raccordement à l'électricité.

Dès lors, la demande de pénalités de retard supplémentaires sera rejetée.

VII - Sur les appels en garantie

La société sollicite la garantie de la AT au titre de toute condamnation prononcée à son encontre. Elle n'expose aucun moyen de fait ou de droit à l'appui de cette prétention.

La s'oppose à l'appel en garantie formé par la société au motif que la garantie de livraison n'est qu'une caution donnée au constructeur, au profit unique du maître de l'ouvrage, et n'est pas une assurance du constructeur en cas de condamnation.

Elle forme quant à elle un appel en garantie à l'encontre de la société sur le fondement des articles 1134 ancien et 2305 du code civil, 443-1 du code des assurances.

En vertu de l'article 1134 ancien du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Aux termes de l'article 2305 du même code: « La caution qui a payé a son recours contre le débiteur principal, soit que le cautionnement ait été donné au su ou à l'insu du débiteur. Ce recours a lieu tant pour le principal que pour les intérêts et les frais ; néanmoins la caution n'a de recours que pour les frais par elle faits depuis qu'elle a dénoncé au débiteur principal les poursuites dirigées contre elle. Elle a aussi recours pour les dommages et intérêts, s'il y a lieu. »

Enfin, l'article 443-1 du code des assurances dispose: «Les entreprises d'assurance habilitées à pratiquer les opérations de caution ayant fourni un cautionnement, un aval ou une garantie, que ces derniers soient d'origine légale, réglementaire ou conventionnelle, disposent de plein droit et dans tous les cas d'un recours contre le client donneur d'ordre de l'engagement, ses coobligés et les personnes qui se sont portées caution et, pour les paiements effectués au titre de leur engagement, de la subrogation dans les droits du créancier prévue à l'article 1346 du code civil. »

En l'espèce, l'appel en garantie formé par la société l'encontre de la sera rejeté dès lors que la garantie de livraison est assimilable, en vertu des dispositions susvisées de l'article L.231-6 du CCH, à une caution solidaire du constructeur ayant pour objet la bonne exécution du contrat

au profit du maître de l'ouvrage. Elle ne couvre pas le fait du constructeur dans le cadre d'un mécanisme d'assurance à son profit.

La société AT est en revanche bien fondée au regard des dispositions susvisées du code civil et du code des assurances ainsi que de l'article 14 de la convention de garantie signée par la société et versée aux débats à former un recours contre cette dernière pour le recouvrement des sommes payées au maître de l'ouvrage après mise en œuvre de son cautionnement solidaire.

La société LES ra par conséquent condamnée à garantir intégralement la e l'ensemble des condamnations prononcées contre elle au titre du présent jugement.

VIII - Sur les demandes reconventionnelles

A. Sur les demandes de compensation et d'opposabilité de franchise

La sollicite la compensation entre les sommes qu'elle serait condamnée à verser et, d'une part, la retenue de garantie consignée par le maître d'ouvrage, d'autre part la franchise prévue par le contrat de garantie de livraison. Elle fait valoir en tout état de cause l'opposabilité au maître de l'ouvrage de cette franchise de 5% du prix du marché cautionné.

Il est de principe, en application de la loi du 16 juillet 1971 prévoyant la possibilité d'une retenue de garantie par le maître d'ouvrage à réception, que cette retenue a pour finalité de garantir les travaux nécessaires à la levée des réserves.

En l'espèce, en vertu des dispositions susvisées de l'article L.231-6 I a) du CCH comme de l'attestation et du contrat de garantie de livraison versés aux débats, une franchise de 5% du prix du marché est opposable au maître de l'ouvrage par le garant de livraison. Cette franchise, qui ne constitue pas une dette du maître de l'ouvrage envers les défenderesses, ne saurait faire l'objet d'une compensation avec la somme due par celles-ci en vertu du présent jugement. Elle est uniquement susceptible de réduire le montant effectivement payable en exécution du présent jugement par la qui sera déclarée bien fondée à opposer cette franchise à Madame

De même, si la retenue de garantie est constitutive en l'état d'une dette de Madame l'égard de la société sa finalité spécifique de levée des réserves ne peut être ignorée. Cette levée des réserves étant précisément ordonnée par le présent jugement, elle ne présente pas à ce stade, avant la bonne exécution du présent jugement, une dette certaine, en sorte qu'aucune compensation ne peut être accordée.

Il convient donc de rejeter les demandes de compensation formulées par la et de la déclarer bien-fondée à opposer sa franchise à Madame

B. Sur la demande de restitution de la retenue de garantie

La société fait valoir que le solde de marché consigné par Madame est ou et ne saurait constituer des dommages-intérêts attribués d'office par le maître d'ouvrage.

En l'espèce, il est constant que Madame [redacted] a consigné à réception la somme de 7.775,92 euros au titre de la retenue de garantie correspondant à 5% du prix du marché et a formulé des réserves dont une partie doit être levée en exécution du présent jugement. Compte-tenu de la finalité spécifique de la retenue de garantie telle que précédemment rappelée, Madame [redacted] ne saurait être condamnée à restituer cette somme au constructeur avant la levée effective des réserves.

Il convient par conséquent de débouter la société [redacted] de sa demande reconventionnelle et de rappeler que conformément à son objet, la retenue de garantie devra être libérée après constat contradictoire de la levée des réserves.

IX - Sur les demandes accessoires

L'article 1231-6 du code civil dispose que les dommages et intérêts dus à raison du retard dans le paiement d'une obligation de somme d'argent consistent dans l'intérêt au taux légal, à compter de la mise en demeure.

En l'espèce, le courrier du 19 octobre 2015 invoqué par la demanderesse comme constitutif d'une mise en demeure ne porte pas sur les sommes d'argent réclamées dans le cadre du présent litige mais, s'agissant du courrier adressé à la société [redacted] sur la liste complète des réserves émises à réception et dans les huit jours de la réception, et s'agissant du courrier adressé à la [redacted] sur les pénalités de retard, qui ont été intégralement réglées jusqu'à la date de réception.

Madame [redacted] établit pas, par conséquent, avoir mis en demeure le constructeur et le garant de livraison de lui payer les sommes d'argent réclamées au titre du présent litige, en sorte que les intérêts au taux légal ne commenceront à courir qu'à compter de la présente décision.

Succombant à la présente instance, les sociétés [redacted] et [redacted] seront condamnées in solidum aux dépens, dont distraction au profit de [redacted] vertu des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Les défenderesses seront également condamnées in solidum à payer à Madame [redacted] une somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'exécution provisoire, nécessaire et compatible avec la nature du litige, sera ordonnée.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant par jugement contradictoire, mis à disposition au greffe et en premier ressort :

CONDAMNE solidairement la [redacted] la [redacted] à payer à Madame [redacted] la somme de 16.054, 68 euros (SEIZE MILLE CINQUANTE-QUATRE EUROS ET SOIXANTE-HUIT CENTIMES) au titre des travaux non-chiffrés au contrat de construction de maison individuelle ;

DECLARE la SA

bien-fondée à opposer sa franchise contractuelle d'une valeur égale à 5% du prix garanti de la construction soit 7.750 euros (SEPT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS) ;

CONDAMNE la SAS

à la reprise des désordres suivants en application de l'article 1792-6 du code civil :

1. Tas de terre sur le terrain ;
2. Absence de borne géomètre à gauche du terrain côté rue ;
3. Absence d'enduit teinté lissé éponges 2 passes PAREX gris souris avec dégrossi préalable et une finition lissée sur les deux blocs en façade Sud/Ouest et Nord/Est ;
4. Absence de couvre joint à la jonction avec la construction voisine côté droit ;
5. Absence d'habillage des sous face des deux casquettes en façade principale ;
6. Descente de gouttière tordue à gauche du portail du garage ;
7. Trois fissures sur le seuil de la porte de garage et désolidarisation de la dalle ;
8. Gardes corps intérieur et extérieur inexistantes au premier étage ;
9. Malpropreté du sol dalle béton extérieur pour le futur escalier extérieur (salissures et copeaux de bois sous le porche et la casquette béton) ;
10. Bande PVC sale à gauche de la porte d'entrée ;
11. Trou entre le seuil de la porte du fond de garage et la future chambre parentale de 2,9 x 9 cm de longueur ;
12. Deux évacuations d'eau dans le sol du garage au lieu d'une ;
13. Absence de clarinette dans le garage ;
14. Prise de courant réservation dans la maçonnerie non conforme en façade arrière côté jardin ;
15. Trou dans l'enduit au niveau du joint de dilatation avec le voisin en façade arrière côté jardin ;
16. Impact des enduits au dessus de la grille d'aération de la cheminée ;
17. Choc sur l'appui de fenêtre extérieur de la cuisine ;
18. Joint inexistant sur l'appui de fenêtre de l'étage, au dessus de la cuisine ;
19. Joint de dilatation entre la porte à galandage et le fond de garage discontinu et garni de morceaux d'enduit ;
20. Mur rouge côté voisin dégradé sur toute la hauteur - traces d'enduit/décoloration ;
21. Un fourreau seulement dans le jardin côté cuisine ;
22. Absence de borne au fond du jardin à gauche ;
23. Absence de couvercle du regard d'eaux pluviales au niveau du mur en fond du garage ;
24. Impact dans l'enduit à gauche de la descente de gouttière en façade arrière en fond de garage ;
25. Absence de joint entre les deux éléments de l'appui de fenêtre du fond de garage ;
26. Traces noires sur la main courante de l'escalier ;
27. Moisissures dans les pièces du premier étage à la jonction mur- plafond et sur le pourtour du plafond dans les chambres 1 et 3, la salle d'eau privative, la salle de bain, les WC ;
28. Sèche-serviette à mettre de niveau dans la salle d'eau ;
29. Porte de la chambre 1 cassée en haut à droite ;
30. Dalle du garage de deux niveaux différents (2 à 3 centimètres d'écart) et de finition différente ;
31. Poutre transversale à côté de l'escalier abîmée ;
32. Griffures sur le mur gauche de la chaudière ;
33. Escalier malpropre ;
34. Moisissures au dessus de la chaudière ;
35. Peinture des huisseries des deux portes donnant sur le garage écaillée ;
36. Malpropreté des deux portes donnant sur le garage ;

71. Largeur des WC situés au premier étage de 93 centimètres au lieu de 90 centimètres ;
72. Tâche blanche sur le mur gauche en bas des WC du premier étage ;
73. Largeur de la chambre 1 de 3,10 mètres au lieu de 3,12 ;
74. Tuyaux d'alimentation en eau de la chambre 1 non fixés à la cloison de doublage ;
75. Fourreau électrique apparent sous une prise électrique du mur de la chambre 2 mitoyen avec le couloir ;
76. Joint entre les deux appuis de fenêtre de la chambre 2 partiellement réalisé ;
77. Choc au plafond en placoplâtre de la chambre 2 ;
78. Absence de fixation de l'isolant en pied de conduit de cheminée dans les combles ;
79. Absence de laine de verre en rouleaux 240 millimètres en partie haute des combles aménageables ;
80. Charpente: fixation des pieds de la ferme ;

sous astreinte provisoire d'un montant de 100 euros par jour de retard à compter d'un délai de 2 mois postérieurement à la signification de la présente décision ;

ENJOINT à la SAS _____ e communiquer à Madame _____ s documents suivants :

1. Notice descriptive indiquant les dispositions, les protections ainsi que les références et caractéristiques des matériaux mis en œuvre pour lutter contre les insectes xylophages ;
2. Plans électriques de la maison, incluant le garage (norme NF C15-100 chapitre 771, 514, 5 schémas) ;
3. Plans des installations de plomberie et d'évacuation ;
4. Certificat NF des menuiseries ;
5. Certificat BBC ;
6. Étude béton ;
7. Parcours des canalisations en plan et en élévation à chaque niveau avec indications des regards vannes d'arrêt, clapets de serrage soupapes dispositif anti-bélier ;
8. Étude de sol ;
9. Étude charpente ;
10. Documentation et explications installation de chauffage ;
11. Notices de fonctionnement de tous les appareils installés ;
12. Schéma de passage des raccordements réseaux sur le terrain ;
13. Certificat de traitement des bois de la charpente ;
14. Guide d'utilisation de la VMC ;

sous astreinte provisoire d'un montant de 100 euros par jour de retard à compter d'un délai de 2 mois postérieurement à la signification de la présente décision ;

CONDAMNE in solidum la SAS _____ et la S _____ BATIMENT à payer à Madame Sonia _____ la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE in solidum la SAS _____ E et la SA _____ ATIMENT aux entiers dépens de l'instance ;

CONDAMNE la SAS _____ tir la S _____ DE GARANTIE IMMOBILIERE DU BATIMENT de l'ensemble des

Décision du 08 Janvier 2019
7ème chambre 1ère section
N° RG 16/16042

condamnations prononcées à son encontre ;

DEBOUTE les parties de leurs autres demandes ;

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision.

Fait et jugé à Paris le 08 Janvier 2019.

Le Greffier

Le Président

