

conformité de l'immeuble et sont confrontés à une demande de démolition pour ce motif.

Cette non-conformité est le fait du sous-traitant du constructeur.

Sur la réception judiciaire

En l'état des motifs ci-dessus relatifs à l'impossibilité de régulariser la situation administrative de l'immeuble, la réception judiciaire ne peut être prononcée à la date du 12 décembre 2007. Cette demande sera rejetée.

Sur la démolition

Les époux [REDACTED] ne fondent pas leurs demandes sur l'article 1184 du Code civil qui autorise le juge à proportionner la sanction à la gravité du manquement mais sur l'obligation de conformité aux stipulations contractuelles.

En sa qualité de constructeur de maison individuelle avec fourniture de plan, l'entrepreneur est tenu à une obligation de résultat et doit, non seulement délivrer une construction exempte de malfaçons mais encore conforme aux obligations convenues entre les parties quant à la consistance du bien faisant l'objet du contrat. Il répond des non-conformités au permis de construire et aux documents contractuels comme l'erreur d'implantation de la maison.

La sanction de l'exécution en nature ne tient pas compte de la gravité du vice et le défaut de conformité d'un immeuble engage la responsabilité du constructeur quelle que soit sa gravité et même s'il ne rend pas l'immeuble impropre à sa destination de sorte qu'un défaut de conformité de faible importance suffit à condamner ce dernier à financer la démolition et la reconstruction de l'ouvrage.

Il convient donc de faire droit à la demande de démolition et reconstruction de l'immeuble par la société [REDACTED] et ce sous astreinte précisée dans le dispositif.

C'est en effet à juste titre que les demandeurs soutiennent qu'il ne peut leur être imposé d'acquérir une bande de terrain chez leurs voisins afin de régulariser la situation, cette solution, pour moins onéreuse qu'elle soit, ne reposant pas sur le contenu initial du contrat.

La démolition ordonnée rend sans objet l'examen du coût de réparation des désordres constatés par l'expert et dont le montant chiffré à 1000 € n'a pas à être déduit du solde dû.

Le solde de 39 593, 30 € demeurera consigné en CARPA jusqu'à la réception de l'immeuble.



Sur les autres demandes

Les époux [REDACTED] ont pris possession de l'immeuble avant même l'expiration du délai de livraison en connaissant le défaut d'implantation qui motivait d'ailleurs leur refus de signature d'un procès-verbal de réception.

Ils ont donc sciemment pris le risque d'exposer les frais de second oeuvre relatifs aux travaux qu'ils s'étaient réservés, et ils n'ont saisi le juge des référés qu'un an après cette prise de possession.

La reconstruction à effectuer se limitera donc à la stricte application du contrat d'origine et les époux [REDACTED] seront déboutés de leurs demandes visant à la condamnation du constructeur à réaliser les lots secondaires qu'ils s'étaient réservés. Il en sera de même des travaux entrepris pour transformer le sous-sol en appartement dès lors que cette affectation n'était pas prévue à l'origine et n'a d'ailleurs pas fait l'objet d'un permis modificatif.

Les opérations de démolition reconstruction imposeront aux époux [REDACTED] des frais de déménagement et d'hébergement pendant la période d'indisponibilité de l'habitation. La construction de l'immeuble était prévue sur un délai de 14 mois, sa démolition et sa reconstruction ne pourra se faire dans un délai inférieur. Dès lors, la somme de 20 000 € réclamée à titre provisionnel n'est pas excessive et sera allouée.

Le préjudice moral est caractérisé en raison de l'incertitude dans laquelle se trouvent les maîtres d'ouvrage depuis 4 ans sur le sort de l'immeuble et du retard dans la réalisation du projet professionnel de Mme [REDACTED], même si celui-ci était subordonné à l'obtention d'un permis modificatif. Il leur sera alloué une somme de 10 000 € à titre de dommages et intérêts.

Sur la garantie de la [REDACTED] prise en la personne de la [REDACTED]

L'article 3 (p.13) de la police d'assurance souscrite par le [REDACTED] concerne les cas de responsabilité civile professionnelle après travaux... résultant d'erreur d'implantation (altimétrique et/ou de position), de la construction objet d'un marché ayant fait l'objet d'une attestation nominative, sous réserve de l'intervention d'un géomètre expert lors de l'implantation de la construction et du coulage des fondations.

Toutefois, la [REDACTED] ne produit pas aux débats les conditions particulières signées du constructeur et elle n'établit donc pas qu'il a eu connaissance des conditions de garantie de l'erreur d'implantation.

La [REDACTED] sera donc condamnée à relever et garantir la [REDACTED] des condamnations prononcées.



Sur la garantie de la [REDACTED], assureur du sous-traitant

Il ressort du rapport d'expertise que l'erreur d'implantation provient de la confusion par le sous-traitant entre deux bornes positionnées de manière à aménager une servitude de passage de réseau de tout-à-l'égout (p.21/30).

Les conditions particulières de la police souscrite auprès de la [REDACTED] par la [REDACTED] garantissent l'erreur d'implantation dans la limite d'un montant maximal de 77 000 € et d'une franchise de six fois la franchise statutaire.

L'article 9 des conditions générales du contrat d'assurance intitulé «dispositions spécifiques à la garantie de responsabilité en cas d'erreur d'implantation», figurant au chapitre 1 «garantie des dommages en cours de travaux», stipule que sont garanties les conséquences pécuniaires d'erreur dont l'assuré serait responsable en vertu d'une obligation fixant les conditions d'implantation de la construction objet du marché et que l'erreur d'implantation s'apprécie par rapport aux règles d'urbanisme, aux obligations du permis de construire et/ou du cahier des charges du lotissement, aux limites de propriété, qu'il y ait ou non empiètement sur le terrain voisin.

L'article 9.2 prévoit que ne sont pas garanties les réclamations du maître de l'ouvrage visant les seules mises en conformité de la construction objet du marché, lorsqu'il n'y a pas atteinte au droit de propriété des tiers.

Il convient de rappeler ainsi que :

- d'une part, la [REDACTED] ne démontre pas que les conditions générales de la police qui porte le numéro P20113B sont identiques à celles que le sous-traitant reconnaît avoir reçues dans les conditions particulières et qui portent la référence P20113A (p. 6/8),
- d'autre part, la clause d'exclusion, qui est d'interprétation stricte, ne vise qu'un recours effectué par le maître de l'ouvrage, ce qui n'est pas le cas en l'espèce seul le constructeur exerçant son recours à l'encontre du sous-traitant.

Le recours de la [REDACTED] envers la SMABTP, assureur de son sous-traitant est donc fondé.

Toutefois, le constructeur ne produit pas les conditions contractuelles qui l'ont lié à son sous-traitant. En effet, si l'ordre de service du 26 juin 2007 fait référence aux clauses du marché figurant à l'article 2 du CPS, celui-ci n'est pas versé aux débats. Il n'est donc pas établi qu'a été transférée au sous-traitant l'obligation de vérifier ou faire vérifier l'implantation de l'immeuble ni quelles pièces du marché lui ont été communiquées notamment s'agissant du règlement du lotissement. La [REDACTED] devra donc supporter une part de responsabilité, ne justifiant pas en outre avoir vérifié le travail de son sous-traitant. Il y a aura en conséquence un partage de responsabilité par moitié.



En revanche, la [REDACTED] peut valablement opposer aux constructeurs le montant maximum des garanties prévues aux conditions particulières soit 77 000 € de même que le montant de la franchise contractuelle s'élevant à 870 €.

La [REDACTED] ne pouvait pas plus invoquer qu'elle ne garantit pas les dépenses nécessaires à l'exécution ou la finition du marché de l'assurée, dès lors que le marché de [REDACTED] a été terminé et exécuté et qu'il ne s'agit pas d'une inexécution contractuelle mais d'une erreur dans l'exécution.

Sur les demandes annexes

L'équité commande d'allouer aux demandeurs la somme de 2500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile.

En revanche, la gravité de la sanction prononcée justifie qu'il ne soit pas fait droit à la demande d'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant par décision mise à disposition au greffe, contradictoirement et en premier ressort, après en avoir délibéré conformément à la loi:

DIT que l'immeuble n'a pas été réceptionné ;

REJETTE la demande de réception judiciaire ;

DIT que l'implantation de l'immeuble est non conforme au permis de construire, au règlement du lotissement et au contrat de construction;

REJETTE la demande visant à l'acquisition par les maîtres de l'ouvrage d'une bande de terrain de nature à permettre le respect de la zone non aedificandi prévue par le cahier des charges du lotissement;

ORDONNE la démolition puis la reconstruction de l'immeuble aux frais de la [REDACTED] de la maison individuelle située sur le [REDACTED], dans un délai de 18 mois à compter de la signification du présent jugement et passé ce délai sous astreinte de 500 € par jour de retard;

DIT que l'immeuble sera reconstruit dans la limite des conditions contractuelles initiales et déboute les époux [REDACTED] de leurs demandes visant à la condamnation du constructeur à réaliser les lots secondaires qu'ils s'étaient réservés et les travaux entrepris pour rendre habitable le sous-sol à l'origine utilitaire;



DIT que la démolition ordonnée rend sans objet l'examen du coût de réparation des désordres constatés par l'expert

DIT que le montant chiffré à 1000 € n'a pas à être déduit du solde dû;

DIT que ce solde de 39 593, 30 € demeurera consigné en CARPA jusqu'à la réception de l'immeuble;

CONDAMNE in solidum la [REDACTED] et la [REDACTED] représentée par la [REDACTED] à verser aux demandeurs les sommes de:

- 20 000 € à titre provisionnel au titre des frais de déménagement et d'hébergement pendant la période d'indisponibilité de l'habitation,
- 10 000 € à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral,
- 2 500 € par application l'article 700 du Code de Procédure Civile,

CONDAMNE la [REDACTED] représentée par la [REDACTED] à relever et garantir la [REDACTED] de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre;

DIT que l'erreur d'implantation est imputable à [REDACTED] mais aussi à la [REDACTED] dans une proportion de 50 % chacune;

CONDAMNE la [REDACTED] à relever et garantir la [REDACTED] et la [REDACTED] à hauteur de 50 % des condamnations prononcées et du coût de démolition et de reconstruction de l'immeuble mais dans la limite du plafond contractuel de 77 000 €;

DÉCLARE opposable à la [REDACTED] la franchise de 870 €;

REJETTE toute demande contraire ou plus ample et, notamment d'application l'article 700 du Code de Procédure Civile;

REJETTE la demande d'exécution provisoire;

LAISSE les dépens in solidum à la charge de la [REDACTED] et de la [REDACTED] d'une part, de la [REDACTED] d'autre part à concurrence de 50 % chacune, en ceux compris les frais d'expertise;

DIT qu'ils seront recouverts par la SCP DUPUY BONNECARRERE SERRES-PERRIN SERVIERES GIL conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

LE GREFFIER



LE PRESIDENT