

CIV.3

MY1

COUR DE CASSATION

Audience publique du 19 septembre 2019

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 734 F-D

Pourvoi n° G 18-17.628

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par la société Acom, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

contre l'arrêt rendu le 14 mars 2018 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 5), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Mutuelle des architectes français, dont le siège est [...], en qualité d'assureur de M. Y... et de la société Socateb,

2°/ à M. G... B..., domicilié [...],

3°/ à la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics (SMABTP), dont le siège est [...],

4°/ à la société Construction et rénovation, société à responsabilité limitée, dont le siège est chez Service Plus, [...],

défendeurs à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 25 juin 2019, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Bech, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Bech, conseiller, les observations de la SCP Bouleuz, avocat de la société Acom, de la SCP Bouloche, avocat de la société Mutuelle des architectes français, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 14 mars 2018), que la société Acom a confié à M. B..., assuré auprès de la société Mutuelle des architectes français (la MAF), la maîtrise d'oeuvre des opérations d'extension d'un immeuble d'habitation ; que la société FMCM, assurée auprès de la SMABTP, a été chargée des travaux qu'elle a sous-traités à la société Construction et rénovation ; que, par arrêté du 11 décembre 2003, la Ville de Paris a mis en demeure la société Acom d'interrompre le chantier en raison de la péremption du permis de construire ; qu'après expertise, la société Acom a assigné M. B..., la MAF, la SMABTP et la société Construction et rénovation en remboursement des honoraires versés à l'architecte et en indemnisation de divers préjudices ;

Sur le premier moyen, pris en ses quatre premières branches, ci-après annexé :

Attendu que la société Acom fait grief à l'arrêt de dire que son préjudice au titre de la dégradation de l'immeuble s'élève à la somme de 163 757,13 euros et qu'elle garde à sa charge 40 % de cette somme pour sa part de responsabilité, de condamner M. B... et la MAF, dans la limite de 88 428,84 euros, la SMABTP et la société Construction et rénovation à lui payer la somme de 98 254,27 euros au titre des travaux de remise en état de l'immeuble, de dire qu'elle conserve à sa charge 40 % du coût du bâchage et de condamner M. B... et la MAF à lui payer à ce titre la somme de 1 796,95 euros ;

Mais attendu qu'ayant retenu par des motifs suffisants, sans se décharger de son office sur l'expert judiciaire et sans avoir à répondre à des conclusions imprécises et inopérantes, que la société Acom n'avait pas empêché la péremption du permis de construire et relevé qu'un rapport amiable établi le 27 mai 2004 à la demande de la société Acom faisait état d'infiltrations d'eau importantes dans l'immeuble et mettait en évidence que le défaut de protection de celui-ci compromettait gravement sa pérennité et mettait en danger les personnes circulant à proximité et que l'expert judiciaire avait recommandé dès la première réunion d'expertise, le 17 mai 2011, la mise en place d'un dispositif de protection sur l'immeuble, ce que la société Acom n'avait réalisé que durant les mois de mars et avril 2012, la cour d'appel, qui a établi que la société Acom avait engagé des travaux sans s'assurer de la validité du permis de construire et que sa négligence fautive dans la sauvegarde de l'immeuble avait contribué à la dégradation de celui-ci, a pu en déduire que la société Acom devait prendre à sa charge une partie de la réparation de son préjudice correspondant à sa part de responsabilité ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen, pris en ses trois premières branches, ci-après annexé :

Attendu que la société Acom fait grief à l'arrêt de condamner in solidum M. B... et son assureur à lui payer la seule somme de 50 000 euros au titre du préjudice constitué par la perte de superficie constructible ;

Mais attendu qu'ayant retenu que, si M. B... avait effectivement déposé une demande de nouveau permis de construire, la société Acom aurait pu obtenir une décision administrative avant la modification du coefficient d'occupation des sols, la cour d'appel a pu en déduire que, par son défaut de diligence, M. B... avait fait perdre à la société Acom une chance

d'obtenir un nouveau permis sans réduction de la surface de ses locaux et lui avait ainsi causé un préjudice dont elle a souverainement évalué le montant ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu que la société Acom fait grief à l'arrêt de condamner in solidum M. B... et la MAF à lui payer la seule somme de 80 000 euros au titre de son préjudice de jouissance ;

Mais attendu qu'ayant retenu que la société Acom, qui invoquait un préjudice de jouissance ayant débuté le 1er janvier 2005, aurait pu réduire la durée de ce préjudice en recherchant dès le début de l'année 2007 un successeur à M. B... après avoir résilié son contrat, le défaut de diligence de l'architecte constituant un motif légitime de résiliation, la cour d'appel a pu en déduire que le préjudice de jouissance imputable à M. B... était limité à deux ans ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les autres griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Acom aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf septembre deux mille dix-neuf.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boullez, avocat aux Conseils, pour la société Acom.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR, sur le désordre afférent à la dégradation de l'ouvrage à la suite de l'interruption du chantier, dit que le préjudice de la SARL ACOM au titre de ce désordre s'élevait à la somme de 163.757,13 € TTC à la date de l'arrêt compte tenu de la modification du taux de TVA intervenue depuis le jugement, que la société ACOM gardait à sa charge 40 % de cette somme, soit 59.548,04 € HT ce qui équivaut à 65.502,84 € TTC, correspondant à sa part de responsabilité, D'AVOIR condamné M. G... B... et son assureur, la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS dans la limite de 88.428,84 € TTC, la SMABTP en qualité d'assureur de la société FMCM, et la société CONSTRUCTION ET RÉNOVATION à payer à la SARL ACOM la somme de 98.254,27 € TTC, au titre des travaux de réparation liés à la dégradation de l'immeuble en raison de l'interruption des travaux engagés, en décomptant la TVA au taux actuel de 10 %, et ce avec intérêts au taux légal à compter du jugement et capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1154 du code civil, D'AVOIR dit que la société ACOM garde à sa charge 40 % du coût du bâchage correspondant à sa part de responsabilité, D'AVOIR condamné M. G... B... in solidum avec son assureur, la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS, à payer à la société ACOM, la somme de 1.795,95 € seulement et D'AVOIR débouté la société ACOM de ses plus amples demandes indemnitaires ;

AUX MOTIFS QU'à défaut de réception, ces désordres relèvent de la responsabilité contractuelle de droit commun que la SARL ACOM recherche à l'encontre de l'architecte investi d'une mission de maîtrise d'oeuvre, M. G... B..., de l'entreprise

principale intervenue sur le chantier, la société FMCM et de la responsabilité délictuelle du sous-traitant de celle-ci, la société CONSTRUCTION ET RÉNOVATION en raison du défaut de mise en place d'une protection provisoire (page 26 du rapport) ; que la MAF, en sa qualité d'assureur de M. G... B..., fait valoir que la société ACOM a commis deux fautes, d'une part la réalisation des travaux alors que le permis était périmé et, d'autre part l'absence de diligences pour sauvegarder l'immeuble, ce que la société ACOM conteste en faisant valoir que profane en matière de bâtiment, elle pouvait légitimement penser que la durée de validité du permis avait été prorogée par les travaux qu'elle avait effectués entre 1998 et 2003 et qu'elle a missionné M. G... B... pour déposer un nouveau permis en décembre 2003 dès l'interruption des travaux, tentant parallèlement d'obtenir l'annulation des décisions ayant ordonné la cessation du chantier ; que la SMABTP conteste la responsabilité de son assurée, la société FMCM en soutenant que celle-ci a été contrainte de cesser les travaux sur injonction de la mairie et que l'accès au chantier lui est devenu impossible, de sorte qu'elle a quitté le chantier dans l'attente d'une reprise des travaux ; que dans ces conditions, il ne peut lui être reproché de ne pas avoir bâché l'immeuble alors qu'elle avait quitté les lieux et que ni le maître d'oeuvre ni le maître de l'ouvrage avertis des infiltrations n'avaient commandé le bâchage ; qu'elle ajoute que l'immeuble était vétusté lors de la réalisation des travaux de son assurée et que les premières dégradations n'ont été à l'origine d'aucun préjudice pour la société ACOM qui avait l'intention de réhabiliter l'immeuble, que la responsabilité des désordres incombe exclusivement au maître d'oeuvre ainsi qu'au maître de l'ouvrage de l'opération à compter du mois de janvier 2005, date à laquelle ces derniers ont eu connaissance du rejet des recours administratifs alors que l'immeuble n'est pas hors d'eau comme l'a indiqué à la société ACOM le rapport de M. Q... de mai 2004 signalant les infiltrations ; qu'elle reproche également à la société ACOM d'être restée plusieurs années sans prendre aucune disposition pour mettre l'immeuble hors d'eau alors même qu'elle n'engageait aucune mesure concrète pour permettre la reprise des travaux de sorte qu'elle est seule, selon elle, à l'origine du préjudice qu'elle allègue ; que c'est par des motifs pertinents que le jugement a retenu la responsabilité de l'architecte M. G... B... qui, alors qu'il s'agit d'un professionnel du bâtiment, s'est engagé dans sa mission sans vérification préalable du permis de construire et n'a ensuite pas alerté le maître d'ouvrage sur la nécessité de protéger l'ouvrage à défaut de reprise rapide des travaux et s'est abstenu de déposer la demande de permis de construire empêchant ainsi toute régularisation du chantier entrepris ; que le jugement est par conséquent confirmé en ce qu'il a retenu la responsabilité contractuelle de M. G... B... en raison de sa faute qui a contribué à la survenance du préjudice de la société ACOM ; que l'entreprise principale FMCM est intervenue en confiant à sa sous-traitante le commencement des travaux ; qu'elle a ainsi, le 2 octobre 2003, perçu de la société ACOM un premier acompte de 24.000 € représentant 30 % du montant total du devis, après avoir reçu son ordre de service le 25 septembre 2003 ; qu'elle a ensuite établi une situation n° 1 de travaux le 14 novembre 2003 (pièce D5 de la société ACOM) ; que sa sous-traitante la société CONSTRUCTION ET RENOVATION a exécuté les travaux de démolition, comme le montrent notamment les factures qu'elle a adressées à la société FMCM les 30 octobre 2003 et 30 novembre 2003 (pièces D3 et D4 de la société ACOM) ; que l'expert a souligné que la société CONSTRUCTION ET RENOVATION, pourtant non agréée par la société ACOM, maître d'ouvrage et dont les factures n'ont été visées ni par le maître d'oeuvre ni par l'entreprise principale (cf. note aux parties n° 13 du 23 novembre 2012), a perçu du maître d'ouvrage par trois acomptes successifs des 14 et 30 janvier 2004, la somme totale de 25.000 € alors que la société FMCM lui avait déjà réglé un acompte de 9.600 €, soit un total de 34.600 € et que pour sa part, cette dernière a perçu du maître d'ouvrage un acompte de 24000 € dont elle a conservé après paiement de la somme de 9.600 € à sa sous-traitante, la somme de 14.400 € ; que le maître d'ouvrage a finalement déboursé une somme totale de 49000 € pour des travaux réalisés d'une valeur de 20.000 € HT soit 24.000 € TTC ; que ces entreprises, payées au-delà des travaux réalisés, ont l'une et l'autre commis une faute caractérisée en s'abstenant de mettre en oeuvre ou à tout le moins de recommander au maître d'ouvrage de mettre en oeuvre une protection de l'immeuble pour éviter sa détérioration lorsqu'elles ont interrompu les travaux alors que l'ouvrage avait été partiellement démoli ; que dans ces conditions, c'est par des motifs pertinents que le jugement a retenu la responsabilité de l'entreprise principale FMCM, assurée auprès de la SMABTP et de sa sous-traitante la société CONSTRUCTION ET RENOVATION comme ayant commis des fautes génératrices du préjudice subi par la société ACOM du fait de la détérioration de son immeuble ; que la société ACOM était clairement informée à la simple lecture du permis de construire obtenu le 23 octobre 1998 d'un risque très important de péremption puisqu'il était écrit en son article 5 qu'il serait périmé si "les constructions" n'étaient "pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux" étaient "interrompus pendant un délai supérieur à une année" ; que l'expert, qui a minutieusement examiné les pièces justificatives produites par la société ACOM pour établir la non péremption du permis, a indiqué qu'elles n'apportaient aucune preuve sur la nature et les dates auxquelles auraient été réalisés des travaux ni leur correspondance réelle avec le permis de construire obtenu ; qu'il a notamment noté que la lettre de l'entreprise ADEQUAT du 15 mai 2002 ne fait aucune référence au chantier de la rue [...], que le tableau annexé ne comporte aucune entête de cette entreprise et que les règlements produits ne

correspondent à aucune facture acquittée du chantier de la société ACOM (cf note aux parties n° 13 de l'expert en date du 23 novembre 2012) ; que comme l'a relevé le tribunal administratif dans son jugement du 13 janvier 2005, la société ACOM n'établit ni que les travaux auraient débuté avant la date de péremption de ce dernier ni qu'en raison de leur importance et de leur caractère indissociable des travaux de construction, les travaux de démolition auraient été de nature à interrompre le délai de péremption du permis de construire ; qu'après analyse des pièces produites en pages 16 à 19 de son rapport, l'expert a même évoqué un "montage" effectué par M. R... , gérant de la société ACOM ; que la société ACOM a elle aussi commis une faute en engageant les travaux sans s'assurer de la validité du permis de construire ; que par ailleurs, le rapport amiable établi à la requête de la société ACOM le 27 mai 2004 par l'architecte M. Q... évoque en effet l'état de la toiture tuile "déjà vétusté" devenue "infiltrante comme le prouvent les traces d'infiltration prises aux paliers des étages 1 à 3 -photos 2,3 et 4", préconise de réaliser une étanchéité protégée sur la terrasse construite au lieu et place de la toiture du garage , constate que "l'eau de pluie s'infiltré par ces ouvrages au rez-de-chaussée jusqu'en cave et au niveau des fondations" avec un "risque d'affouillement de celles-ci", indique "le pignon construit en terminaison de cette terrasse". "sous l'effet de la tempête, il risque de s'effondrer sur la terrasse en la détériorant ou dans la courette de l'immeuble voisin au risque de blesser gravement des occupants", note que depuis l'interruption des travaux, cet immeuble n'est pas hors d'eau et conclut que "les infiltrations d'eau de pluie ont déjà entraîné un effondrement partiel de plafond au 3ème étage et une pourriture du plancher au palier de cet étage" ; que cette description claire met en évidence que dès le mois de mai 2004, le défaut de protection de l'immeuble compromettait gravement sa pérennité et mettait même en danger les personnes circulant à proximité ; que pourtant informée par ce rapport depuis le mois de mai 2004 de la présence d'infiltrations d'eau tant par la toiture que par les ouvrages du rez-de-chaussée, la société ACOM n'a commencé à mettre en place une protection de son immeuble qu'entre mars et avril 2012, c'est à dire près de huit ans plus tard, en procédant à son bâchage, pour le prix de 2.799 € HT (cf note aux parties n°7 du 29 mars 2012) ; que la société ACOM conteste avoir commis une faute en invoquant les insuffisances du rapport de M. Q... ; que cependant, ce dernier a expressément mentionné dans son rapport amiable non seulement la présence de multiples infiltrations qui à elles seules justifiaient une intervention mais également le risque d'effondrement tant d'un pignon que d'un plafond au 3ème étage; que la description de M. Q... était suffisante pour alerter un maître d'ouvrage même non technicien sur l'urgence de faire intervenir un professionnel pour protéger l'ouvrage ; que la société ACOM invoque également des difficultés pour intervenir sur l'immeuble à la suite de l'interruption de chantier ; qu'elle affirme avoir tenté de faire appel à un autre architecte mais s'être heurtée à un refus de reprendre le dossier en raison du fait que le chantier était suspendu et sous la maîtrise d'oeuvre de l'un de leur confrère ; que cependant, elle ne produit qu'une seule attestation de M. L... A... du 18 avril 2006 pour démontrer la réalité de ses difficultés à trouver un successeur à M. G... B... et ce alors que même sans architecte, elle aurait pu demander à une entreprise qualifiée d'intervenir pour protéger son immeuble ; qu'en outre, par courrier du 23 décembre 2009, le Conseil régional de l'ordre des architectes d'Ile de France qu'elle avait saisi dans le cadre de la procédure de conciliation prévue par le contrat d'architecte l'a expressément informée que passé un délai de quinze jours, les parties "reprendraient toute liberté d'action dans cette affaire" ; que par conséquent, en l'absence de toute réaction de M. G... B..., la société ACOM pouvait se prévaloir de cette lettre pour dissiper les scrupules des architectes qu'elle pouvait consulter pour succéder à celui-ci ; qu'enfin, compte tenu de l'absence de caractère technique de la protection d'un ouvrage contre les intempéries soulignée par l'expert (cf P 32), la société ACOM même en étant profane en matière de travaux (cf P 10 du rapport) pouvait se rendre compte elle-même de la dégradation de son immeuble ; qu'il lui appartenait donc de prendre des dispositions pour assurer cette protection à la simple lecture du rapport de M. Q... suffisamment explicite en ce sens ; que par sa négligence, apparue dès la prise de connaissance de ce rapport en mai 2004 et qui s'est poursuivie jusqu'à ce qu'elle mette en oeuvre de la protection de son immeuble en mars/avril 2012 (cf P 13 du rapport), la société ACOM a contribué à la survenance de son propre préjudice lié à la dégradation de son ouvrage, étant en outre souligné que l'expert désigné par ordonnance de référé du 16 mars 2011 le lui a recommandé dès sa première réunion le 17 mai 2011 et qu'elle ne l'a finalement fait qu'en mars avril 2012 ; que compte tenu de la gravité de cette faute au regard de sa contribution du préjudice subi, il convient de laisser à la société ACOM qui n'a pas été en mesure de justifier auprès de l'expert des travaux qu'elle a entrepris aux fins d'interrompre le délai de péremption 40 % de responsabilité dans son préjudice lié à la péremption du permis ;

ET QUE la société ACOM demande la condamnation in solidum de M. G... B... et de son assureur, la MAF à lui régler au titre du coût de la mise en étanchéité provisoire au motif que M. B... en est responsable car elle a été rendue nécessaire en raison de l'arrêt forcé des travaux ; qu'elle réclame à ce titre la somme de 2 994,93 € TTC(soit (749 + 2245,93) selon le décompte suivant : / - 2 245,93 €TTC (bâchage angle de mur de façade intérieure) (facture K2 SERVICES n° 2012/1336 du

31 mai 2012) ; / - 749 €TTC (700 €+ TVA de 7 %) pour les travaux de bâchage de la cour intérieure (facture ALCATINE 12 03 32 d'un montant total de 1 337,50 TTC (550 €HT pour les sondages et 700 €HT pour le bâchage) ; / que la nécessité de bâcher l'ouvrage de la société ACOM est imputable à l'interruption des travaux résultant du défaut de permis de construire valide, imputée à M. G... B... à hauteur de 60% ; que cette demande liée aux demandes formulées devant le tribunal est recevable en application des dispositions de l'article 566 du code de procédure civile ; qu'en conséquence, il convient de condamner M. G... B... in solidum avec son assureur, la MAF à payer à la société ACOM la somme de 1.796,95 € TTC représentant 60% de 2.994,93 € TTC de ce chef ;

1. ALORS QUE l'auteur d'un dommage doit en réparer toutes les conséquences sans que la victime soit tenue de limiter son préjudice dans l'intérêt du responsable ; qu'en considérant que la société ACOM aurait contribué par sa faute à l'aggravation de son propre préjudice, en s'abstenant de prendre toute disposition pour protéger l'ouvrage contre les intempéries, la cour d'appel, qui a mis à sa charge le devoir de limiter les suites dommageables de la faute de M. B..., a violé l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure applicable à l'espèce ;

2. ALORS QUE la société ACOM a soutenu dans ses conclusions que « l'absence d'autorisations d'urbanisme a considérablement limité les marges de manoeuvre de la société ACOM pour intervenir sur le chantier. En raison de l'injonction d'interruption de travaux de la mairie du 11 décembre 2003, toute intervention sur la façade, la terrasse ou la toiture était susceptible d'entraîner des poursuites pénales » (conclusions, p. 19, 5ème alinéa) ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur les difficultés rencontrées par la société ACOM pour intervenir sur l'immeuble, à la suite de l'interruption du chantier, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

3. ALORS QU'en affirmant que la société ACOM n'avait pas été en mesure de justifier auprès de l'expert des travaux qu'elle avait entrepris, en vue d'interrompre le délai de péremption, après avoir relevé à l'examen de son rapport que ce dernier avait même évoqué un montage, la cour d'appel qui n'a pas vérifié par elle-même l'authenticité des documents de preuve invoqués par la société ACOM, au soutien de ses prétentions, a méconnu son office et a violé l'article 4 du code civil ;

4. ALORS, à tout le moins, QU'en statuant de la sorte, elle a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

5. ALORS QU'en relevant que le tribunal administratif de Paris avait dénié tout effet interruptif aux travaux de démolition entrepris dans le délai de deux ans par la société ACOM, sans répondre au moyen par lequel elle soutenait qu'elle pouvait légitimement croire que le délai de péremption du permis de construire avait pu être prorogé, en application de l'article R 421-32 du code de l'urbanisme, dans le silence de M. B... qui avait manqué à son devoir de conseil, ainsi qu'en avait décidé le jugement entrepris, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné M. G... B... in solidum avec son assureur, la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS, à payer à la société ACOM, des dommages et intérêts d'un montant de 50.000 € en réparation du préjudice constitué par la perte de superficie constructible, D'AVOIR infirmé le jugement entrepris qui en avait évalué le montant à la somme de 200.000 € et D'AVOIR débouté la société ACOM de ses plus amples demandes indemnitaires ;

AUX MOTIFS QUE postérieurement au permis de construire obtenu en 1998, le coefficient d'occupation des sols ci-après désigné COS a été modifié en 2006 à l'occasion de la révision du plan local d'urbanisme (dit PLU) ; que par suite de cette modification, la société ACOM ne peut désormais plus procéder à aucune extension de la superficie existante car la superficie actuelle de plancher dépasse celle qui est actuellement autorisée ; que l'expert a estimé à 35,34 m² la surface ainsi perdue (cf P 23 du rapport) ; que la société ACOM recherche la responsabilité de M. G... B... du fait de cette perte de superficie pour ne pas avoir vérifié la validité du permis de construire avant de remplir sa mission ni mis en garde le maître d'ouvrage sur les risques de péremption de celui-ci ; que la MAF invoque la faute commise par la société ACOM qui ne pouvait ignorer la péremption de son permis de construire ; que la société ACOM a néanmoins chargé M. G... B... de solliciter un nouveau permis de construire en décembre 2003, avant la modification du COS en 2006 de sorte que si M. G... B... avait effectivement déposé la demande de nouveau permis de construire, la SARL ACOM, qui n'a commis

aucune faute à cet égard, aurait eu le temps, compte tenu des délais de traitement des demandes, de l'obtenir avant la modification du COS en 2006 ; que par son défaut de diligence, M. G... B... a ainsi fait perdre à la SARL ACOM une chance d'obtenir un nouveau permis ne réduisant pas la surface de ses locaux ; que l'expert a chiffré à 282.720 € le préjudice subi par la société ACOM du fait de la perte de surface de 35,34 m² sur la base d'un prix de 8000 € le m² ; que la société ACOM réclame paiement de la somme de 308.164,80 € sur la base d'un prix de 8720 € le m² correspondant au prix moyen du mètre carré dans le 14^{ème} arrondissement de Paris ; que néanmoins que cette perte de chance subie par la SARL ACOM ne correspond pas à un préjudice calculé sur la perte de surface de 35,34 m² invoquée ; qu'elle doit être indemnisée au regard certes de la qualité de l'immeuble telle qu'appréciée par l'expert mais également du contexte de ce dossier qui met en évidence le défaut de vigilance de la société ACOM qui a tardé à réagir en constatant la négligence de son architecte ; qu'il convient donc de chiffrer ce chef de préjudice à la somme totale de 50.000 € avec intérêts au taux légal à compter du jugement ;

1. ALORS QUE la perte d'une chance consiste dans la disparition actuelle et certaine d'une éventualité favorable ; qu'il résulte des constatations auxquelles la juridiction du second degré a procédé que la société ACOM a chargé M. G... B... de solliciter un nouveau permis de construire en 2003, avant la modification du COS en 2006, de sorte que la société ACOM, qui n'a commis aucune faute à cet égard, aurait eu le temps, compte tenu des délais de traitement des demandes, de l'obtenir avant la modification du COS en 2006 si M. B... avait effectivement déposé la demande d'un nouveau permis de construire ; qu'en considérant que le préjudice de la société ACOM s'analysait en une simple perte de chance, après avoir constaté qu'il est certain qu'elle n'aurait pas été privée d'une superficie constructible si l'architecte avait présenté en temps utile une demande tendant à l'obtention d'un nouveau permis de construire, comme il en avait le temps avant que le coefficient d'occupation des sols ne soit modifié à l'occasion de la révision du plan local d'urbanisme de Paris en 2006, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, dont il résultait que la perte d'une superficie constructible n'était pas constitutive d'une perte de chance mais d'un préjudice certain ; qu'ainsi, elle a violé l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure applicable en l'espèce ;

2. ALORS QUE la faute de la victime, à la supposer établie, réduit son droit à réparation à la condition qu'elle constitue l'une des causes du dommage dont elle sollicite la réparation ; qu'il résulte des constatations auxquelles la juridiction du second degré a procédé que la société ACOM a chargé M. G... B... de solliciter un nouveau permis de construire en 2003, avant la modification du COS en 2006, de sorte que la société ACOM, qui n'a commis aucune faute à cet égard, aurait eu le temps, compte tenu des délais de traitement des demandes, de l'obtenir avant la modification du COS en 2006 si M. B... avait effectivement déposé la demande d'un nouveau permis de construire ; qu'en évaluant le montant de la réparation en considération du défaut de vigilance de la société ACOM « qui a tardé à réagir en constatant la négligence de son architecte » (arrêt attaqué, p. 20, 3^{ème} considérant), la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, dont il résulte que la faute de l'architecte constitue la cause unique du préjudice de la société ACOM ; qu'ainsi, elle a violé l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure applicable à l'espèce ;

3. ALORS, à tout le moins, QUE la faute de la victime, à la supposer établie, réduit son droit à réparation à la condition qu'elle constitue l'une des causes du dommage dont elle sollicite la réparation ; qu'il résulte des constatations auxquelles la juridiction du second degré a procédé que la société ACOM a chargé M. G... B... de solliciter un nouveau permis de construire en 2003, avant la modification du COS en 2006, de sorte que la société ACOM, qui n'a commis aucune faute à cet égard, aurait eu le temps, compte tenu des délais de traitement des demandes, de l'obtenir avant la modification du COS en 2006 si M. B... avait effectivement déposé la demande d'un nouveau permis de construire ; qu'en évaluant le montant de la réparation en considération du défaut de vigilance de la société ACOM « qui a tardé à réagir en constatant la négligence de son architecte » (arrêt attaqué, p. 20, 3^{ème} considérant), sans expliquer en quoi la perte de superficie constructible était imputable, pour partie, à la négligence reprochée à la société ACOM, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure applicable à l'espèce ;

4. ALORS QUE la contradiction de motif équivaut au défaut de motifs ; que la cour d'appel qui constate, d'une part, que la société ACOM n'a pas chargé son architecte de solliciter un nouveau permis de construire en décembre 2003, et « n'a commis aucune faute à cet égard » (arrêt attaqué, p. 20, 4^{ème} alinéa) et qui retient, d'autre part, « le défaut de vigilance de la société ACOM qui a tardé à réagir en constatant la négligence de son architecte » (arrêt attaqué, p. 20, 8^{ème} alinéa), s'est contredite ; qu'ainsi, elle a violé l'article 455 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné M. G... B..., in solidum avec son assureur, la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS, à payer à la société ACOM, la somme de 80.000 €, au titre de son préjudice de jouissance, et D'AVOIR écarté ses plus amples demandes indemnitaires ;

AUX MOTIFS QUE la société ACOM fait valoir que si les travaux initiés sur la base du permis de construire initial n'avaient pas dû être interrompus en septembre 2003, elle aurait pu bénéficier de la jouissance du bien au plus tard au premier janvier 2005 ; que, se référant à la valeur moyenne des loyers pour des biens comparables depuis l'année à partir de laquelle les travaux initiaux auraient dû être achevés, soit 2005 soit / - 2005 : 37 602 €, / - 2006 : 38 505 € ; / - 2007 : 39 698 € ; / - 2008 : 40 532 € ; / - 2009 : 41 262 € ; / - 2010 : 41 427 € ; / - 2011 : 42 448 € ; / - 2012 et 2013 : 42 500 € ; / qu'elle demande au titre de son préjudice résultant de la privation jouissance, arrêté au 30 juin 2013, le paiement de la somme de 341 824 € (soit 37602 + 38505 + 36698 + 40532 + 41262 + 43427 + 42048 + 42500 + 42 500/2) ; qu'il convient d'observer que le point de départ de la demande d'indemnisation est fixé à une date supposant raisonnablement la réalisation des travaux de reprise de sorte que le moyen de la MAF soutenant que la société ACOM n'est en mesure de justifier d'aucune occupation constante des lieux antérieurement aux travaux est rejeté comme mal fondé ; que la réalisation des travaux de reprise avait en effet pour objet de rendre les lieux habitables ce qui justifie en son principe la réclamation ; que la société ACOM aurait pu réduire la durée de son préjudice de jouissance en recherchant un successeur à l'architecte M. G... B... ; que selon l'expert, dès le début de l'année 2007, il convenait de résilier le contrat de M. B... (cf. note aux parties n° 1 de l'expert en date du 17 mai 2011) ; qu'il convient en effet de souligner que le défaut de diligence de ce dernier constituait un motif légitime de résiliation qui aurait permis à la société ACOM de se dégager de ses obligations contractuelles à son égard ; que dans ce cas, son préjudice de jouissance aurait été limité à deux ans (2005-2007) ; qu'il convient en outre d'observer que la société ACOM pouvait rechercher un autre architecte au plus tard lorsqu'elle a reçu la lettre du Conseil régional de l'ordre des architectes d'Ile de France du 23 décembre 2009 qui l'a informée que passé un délai de quinze jours, les parties "reprendraient toute liberté d'action dans cette affaire" ; qu'elle n'a finalement commencé à agir que par son assignation en référé du 22 février 2011 tendant à obtenir une expertise ; que sa propre inertie n'est pas imputable à M. G... B... ; que dans ces conditions le préjudice de jouissance de la société ACOM résultant de la faute commise par M. B..., calculé sur la base de 40.000 € de loyers annuels retenu par l'expert, doit être chiffré à 80.000 € (soit 40.000 € x 2 ans) ;

ALORS QUE l'auteur d'un dommage doit en réparer toutes les conséquences sans que la victime soit tenue de limiter son préjudice dans l'intérêt du responsable ; qu'en considérant que « la société ACOM aurait pu réduire la durée de son préjudice de jouissance en recherchant un successeur à l'architecte, M. G... B... » (arrêt attaqué, p. 21, 2ème considérant), la cour d'appel, qui a mis à sa charge le devoir de limiter les suites dommageables de la faute de M. B..., a violé l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure applicable en l'espèce.