

CIV.3

FB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 4 octobre 2018

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 872 F-D

Pourvoi n° M 16-28.295

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 La Bergerie, société civile immobilière, dont le siège est [...],

contre l'arrêt rendu le 24 octobre 2016 par la cour d'appel d'Orléans (chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Savoie, société par actions simplifiée, dont le siège est [...], venant aux droits de la société Savoie Frères,

2°/ à la société Parallèles architecture, société par actions simplifiée, dont le siège est [...],

3°/ à la société Menard, société par actions simplifiée, dont le siège est [...],

défenderesses à la cassation ;

La société Savoie a formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 4 septembre 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme X..., conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme X..., conseiller référendaire, les observations de la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat de la société La Bergerie, de la SCP Bouilloche, avocat de la société Parallèles architecture, de la SCP L. Poulet-Odent, avocat de la société Savoie, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Donne acte à la SCI La Bergerie du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Menard ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Orléans, 24 octobre 2016), que, pour la construction d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, la SCI La Bergerie a confié une mission de maîtrise d'oeuvre à la société Parallèles architecture et la réalisation du gros oeuvre à la société Savoie frères (société Savoie) ; qu'à la suite de la survenance de pénétrations d'eau en cours de chantier, la SCI La Bergerie a chargé la société Savoie de procéder au rabattement de la nappe ; qu'elle a, après expertise, assigné les sociétés Savoie et Parallèles architecture en indemnisation ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu que la SCI La Bergerie fait grief à l'arrêt de limiter les condamnations in solidum des sociétés Savoie et Parallèles architecture au paiement des sommes de 9 436,44 euros et 95 345 euros et de la condamner à payer à la société Savoie une somme au titre des travaux de rabattement de la nappe ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les travaux de rabattement de la nappe, nécessaires à la construction de l'ouvrage, avaient été commandés le 21 janvier 2011 par le maître de l'ouvrage qui avait délivré un ordre de service pour en permettre l'exécution et, sans dénaturer, que ce n'est que dix-neuf mois plus tard que la SCI La Bergerie avait émis des réserves sur leur paiement et retenu que les sociétés Savoie et Parallèles architecture étaient responsables des conséquences dommageables de la non-réalisation initiale de ces travaux, la cour d'appel a pu condamner le maître de l'ouvrage à en payer le coût et n'indemniser que les préjudices résultant du retard dans leur réalisation ;

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

Sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu que la société Savoie fait grief à l'arrêt de la condamner, in solidum avec la société Parallèles architecture, à payer à la SCI La Bergerie une certaine somme au titre de la perte de loyers ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'arrêt du chantier consécutif aux remontées d'eau et la réalisation des travaux de rabattement de la nappe étaient à l'origine d'un retard du chantier de près de trois mois et qu'en raison du retard de livraison, la SCI La Bergerie, qui avait conclu un bail commercial, avait consenti une franchise de loyers à son locataire, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, en a souverainement déduit que les sociétés Savoie et Parallèles architecture devaient être condamnées à indemniser la SCI La Bergerie de ce chef de préjudice ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Condamne la SCI La Bergerie et la société Savoie aux dépens de leurs pourvois respectifs ;

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 quatre octobre deux mille dix-huit.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat aux Conseils, pour la société La Bergerie.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR limité les condamnations in solidum des sociétés Savoie et Parallèles Architecture à payer à la sci La Bergerie les sommes de 9.436,44 €uros TTC et 95.345 € TTC et d'AVOIR, par confirmation du jugement du tribunal de grande instance de Tours du 12 mars 2015, dit que la société Financière Valezieux mandataire du maître de l'ouvrage, la sci La Bergerie, a expressément accepté par l'ordre de service n° 2 du 21/01/2011, l'exécution des travaux de rabattement de nappe pour un coût de 235.612 €uros TTC et condamné la sci La Bergerie à régler à la société Savoie Frères au titre des travaux de rabattement de nappe et au titre du solde du marché de base la somme totale de 256.580,40 € TTC ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, sur les responsabilités du fait de la non-réalisation initiale d'un rabattement de nappe, dans le rapport d'étude de sol établi par la société Ingésol le 16 septembre 2009 à l'attention de la société HDPA, aux droits de laquelle est venue la société Financière Valezieux en qualité de mandataire du maître d'ouvrage, il est mentionné, s'agissant du sous-sol : « compte tenu de la présence d'eau à faible profondeur, il sera nécessaire d'opérer un cuvelage (ou autre technique) permettant d'étancher le sous-sol sur toute sa hauteur. En phase de travaux, un rabattement de nappe sera sûrement nécessaire (un pompage en fond de fouille risquant de ne pas être suffisant), pour la réalisation des pieux. Ce rabattement seul engendrerait une baisse du niveau d'eau au droit des bâtiments, ouvrages voisins (église) et un risque de tassement des terrains par décomposition et entraînement des fines. Il faudra donc adopter un système permettant de limiter l'extension du cône de rabattement de la nappe sous les bâtiments existants. Ceci passera par la mise en place d'une enceinte périphérique fermée étanche (palplanches, pieux jointifs) à dimensionner par le bureau d'études ou l'entreprise. Un contrôle de l'efficacité du système se fera par la réalisation d'un essai de pompage s-s (réalisé par un bureau d'études en hydrogéologie spécialisé) et pose de piézomètres à proximité des existants. Cet essai permettra en outre de déterminer le débit de pompage à utiliser » ; qu'ainsi, selon la société Ingésol, dont le rapport d'étude était connu des parties (rapport d'expertise, page 28), la réalisation d'un cuvelage impliquait la réalisation d'un rabattement de nappe, lequel devait être complété par la mise en oeuvre d'une enceinte périphérique étanche, et non remplacé par une telle enceinte, laquelle ne pouvait constituer une solution alternative au rabattement de nappe ; que la pertinence de ces préconisations s'est vérifiée puisque la réalisation d'un rabattement de nappe par pointes filtrantes, avec réalimentation de la nappe, afin de ne pas déstabiliser les sols environnants et les ouvrages sur lesquels ils reposaient, s'est imposée en phase de travaux pour exécuter l'ouvrage en infrastructure, le coût de ces travaux ayant atteint la somme de 197.000 euros HT, montant correspondant selon l'expert Y... (ancien élève de l'Ecole Centrale et inscrit sur la liste établie par la Cour de cassation) au prix du marché et aux travaux strictement nécessaires ; qu'or, si l'acte d'engagement de la société Savoie accepté le 5 octobre 2010 par la sci La Bergerie comprenait bien la réalisation d'un cuvelage, il ne prévoyait pas celle d'un rabattement de nappe, et ce alors pourtant que le lit de la Loire était proche et que les particularités géologiques de la région étaient connues de la société Savoie, ayant son siège à Chambray-les-Tours ; qu'il y était mentionné qu'elle avait pris connaissance du cahier des clauses administratives particulières, de sorte qu'elle avait une connaissance complète du projet et de ses aléas ; que c'est donc par suite d'une appréciation erronée, engageant sa responsabilité, que la société Savoie a cru pouvoir se dispenser de prévoir et de réaliser un rabattement de nappe, dont l'absence a provoqué l'interruption du chantier jusqu'à exécution de cette opération ; que la société Ménard s'est quant à elle engagée, dans le contrat de sous-traitance signé avec la société Savoie, à réaliser d'une part une paroi de protection imperméable devant avoir pour effet de limiter à 4 m² par heure le débit d'exhaure pour l'ensemble du sous-sol et d'autre part un renforcement du sol au moyen de colonnes à module contrôlé ; que ces travaux ont été exécutés par la société Menard dans des conditions exemptes de critiques ;

que les parois ainsi réalisées ne pouvaient toutefois avoir aucun effet sur la capacité de la nappe à remonter par le fond de la boîte à quatre côtés verticaux créée et n'avaient pas pour objet de prévenir ces remontées ; que la société Savoie n'est pas fondée à reprocher à la société Menard d'avoir manqué, en sa qualité de sous-traitant spécialisé, à son obligation de conseil envers l'entreprise principale ; qu'il n'incombait pas en effet à la société Menard d'alerter la société Savoie sur la nécessité de chiffrer le rabattement de nappe, ni de lui proposer de réaliser un tel rabattement à titre subsidiaire dans l'hypothèse où la solution de base serait avérée insuffisante ; que la mission de la société Menard se limitait à la réalisation « d'une paroi enfermant la zone de sous-sol », ce qu'elle a effectivement proposé à l'entreprise principale, « pour éviter que la nappe soit alors rabattue sous les avoisinants et ne cause des sinistres », risque envisagé par la société Ingésol, en lui précisant que, pour être efficace, cette paroi devait « être descendue jusqu'au toit du calcaire, vers 6 m de profondeur » ; qu'il est constant que l'architecte et plus généralement le maître d'oeuvre n'est tenu que d'une obligation de moyen et non d'une obligation de résultat ; qu'un manquement à son obligation de conseil envers le maître de l'ouvrage dans la conception des travaux est en l'espèce imputable à la société Parallèles Architecture dans la mesure où elle n'a pas relevé que le rabattement de nappe ne figurait pas dans l'offre de la société Savoie alors que sa nécessité n'apparaissait pas douteuse au vu du rapport d'étude de sol de la société Ingésol ; que le refus du maître d'ouvrage de réaliser une étude de sols complémentaire, ce dont le maître d'oeuvre a pris acte dans un courrier électronique du 16 novembre 2009, n'est pas susceptible d'exonérer la société Parallèles Architecture dès lors que, selon l'expert Y..., cette étude complémentaire ne pouvait rien apporter de plus au maître d'ouvrage que ce qu'il savait déjà mais pouvait en revanche permettre, à l'instar des études ultérieures entreprises par la société Batigeo Conseil, à la société Savoie de dimensionner le rabattement de nappe qu'elle devait prévoir ; que c'est donc exactement que la juridiction du premier degré a considéré que les sociétés Savoie et Parallèles Architecture étaient toutes deux responsables des conséquences dommageables de la non-réalisation initiale d'un rabattement de nappe, fixé leur part de responsabilité respective à 80 % et 20 % compte tenu de la gravité de chacune de ces fautes, prononcé à leur encontre une condamnation in solidum, leurs fautes respectives ayant concouru à la production de l'entier dommage, et déclaré non fondés les appels en garantie formés par lesdites sociétés à l'encontre de la société Menard ;

ET ENCORE AUX MOTIFS PROPRES QUE, sur l'imputation du coût des travaux de rabattement de nappe, si des travaux supplémentaires nécessaires omis dans le forfait ne peuvent en principe donner lieu à une augmentation du prix, il en va différemment lorsque le maître d'ouvrage les a expressément commandés avant leur réalisation ; qu'en l'espèce, les travaux de rabattement de nappe ont bien été commandés le 21 janvier 2011 par le mandataire du maître de l'ouvrage, cette commande ayant donné lieu à la délivrance d'un ordre de service n° 2 émanant dudit mandataire, dépourvu d'ambiguïté et contenant indication du prix convenu (la cour relevant que la sarl Financière Valezieux et la Sci La Bergerie ont toutes deux pour gérant la même personne physique, M. Hervé Z...) ; que ce n'est que 19 mois plus tard à l'occasion de la signature d'un avenant n° 1 (relatif à des prestations nouvelles ou supprimées) au marché attribué à la société Savoie que la sarl Financière Valezieux a émis des réserves sur le paiement des travaux de rabattement de nappe ; que le jugement déféré doit donc être confirmé en ce qu'il a condamné la Sci La Bergerie à régler à la société Savoie Frères au titre des travaux de rabattement de nappe et au titre du solde du marché de base la somme totale de 256.580,40 euros TTC, et ce avec intérêts au taux légal à compter des écritures du 21 novembre 2014, et ordonné la capitalisation des intérêts conformément aux dispositions de l'article 1154 du code civil, dans sa rédaction applicable en l'espèce ;

ET AUX MOTIFS DU TRIBUNAL QU'au vu des conclusions de l'expert judiciaire, la sci La Bergerie n'a conclu qu'à la condamnation in solidum des sociétés Savoie Frères et Parallèles Architecture de l'indemniser des préjudices subis du fait de l'absence de prévision et de réalisation d'un rabattement de nappe ; qu'elle sollicite à ce titre le paiement de la somme de 384.020,44 euros se décomposant comme suit :

- Coût des travaux de rabattement de nappe : 197.000 € TTC
- Perte d'une échéance de loyer : 102.500 € TTC
- Honoraires supplémentaires du Bureau Véritas : 12.390 € TTC
- Frais d'expertise : 11.000 € TTC

Total : 322.890 € HT

Soit 384.020,44 € TTC ;

Que la société Savoie Frères rappelle qu'elle était titulaire d'un marché à forfait mais qu'en application de l'article 1793 du code civil, il est loisible au maître de l'ouvrage soit d'autoriser des travaux supplémentaires soit de procéder à la ratification des travaux non autorisés ; qu'en l'espèce l'ordre de service n° 2 du 2/01/2011 adressé à la société Savoie Frères titulaire du lot n° 1 – gros oeuvre est ainsi rédigé :

« l'entreprise est invitée à exécuter les travaux conformément à son devis du 4 janvier 2011 (pièce 13 de la Scp Cottureau-Meunier-Bardon) intitulé – réalisation d'un rabattement de nappe – pour l'opération citée en référence conformément aux conditions techniques, financières et contractuelles du marché.

Le montant des travaux est arrêté à la somme de 197.000 € TTC, soit 235.612 € TTC, prix net, ferme, forfaitaire, non actualisable, non révisable, Démarrage des travaux : le 21 janvier 2011

Délai des travaux : 70 jours calendaires

Réception sans réserve : le 31 mars 2011

Pénalités de retard : suivant ccap

Règlement : à 30 jours fin de mois

A Paris le 21 janvier 2011 » ;

Qu'ensuite, suivent les signatures de la société Financière Valezieux, de la société Savoie Frères et celle du maître d'oeuvre, la société Parallèles Architecture ; qu'en outre le devis en date du 4/01/2011 de travaux n° 2 au lot n° 1 gros oeuvre et relatif à la réalisation d'un rabattement de nappe par la société Savoie Frères, d'un montant de 235.612 € TTC porte la mention « bon pour accord » laquelle a été portée par Monsieur Z... représentant de la société Financière Valezieux ainsi que cela ressort d'un mail du 13 janvier 2011 (pièce 3 de la Scp Arcole) et de la comparaison avec la signature figurant sur le cachet de la société Financière Valezieux au bas de l'ordre de service n° 2 du 21/01/2011 ; que la signature sans aucune réserve de ces deux documents par la société Financière Valezieux mandataire du maître de l'ouvrage, la Sci La Bergerie, établit que cette dernière a expressément accepté par un écrit dénué d'ambiguïté lequel fait mention du prix du délai et des pénalités de retard et de l'exécution des travaux de rabattement de nappe pour un coût de 235.612 € TTC non inclus dans le montant forfaitaire des travaux confiés à la société Savoie Frères ; que l'assignation en référé en date des 29, 30 et 31 décembre 2010 délivrée par la Sci de La Bergerie à l'encontre des sociétés Savoie Frères, Menard, Parallèles Architecture et de la sarl Ingesol qui est antérieure à la signature d'une part du devis du 4/01/2011 et d'autre part à celle de l'ordre de service n° 2 du 21/01/2011, n'est pas de nature à remettre en cause l'accord du maître de l'ouvrage pour faire réaliser par la société Savoie Frères, les travaux de rabattement de nappe pour un coût de 235.612 € TTC ; qu'en effet la demande d'expertise judiciaire avait notamment pour but de déterminer la cause de l'apparition d'eau en fond de la fouille mais aussi de chiffrer le coût des mesures destinées à mettre fin à ce problème, de déterminer la responsabilité des divers intervenants à la construction afin de savoir qui doit supporter la charge définitive desdits travaux ; que la demande en paiement formée par la Sci La Bergerie au titre du coût des travaux de rabattement de nappe d'un montant de 197.000 € HT, alors même qu'il n'est pas contesté que le coût de ces travaux a été exactement supporté par la société Savoie Frères démontre bien que la demanderesse considère qu'elle est tenue au paiement de la somme de 197.000 € HT soit 235.621 € TTC coût du rabattement de nappe, expressément accepté par elle par écrit dans l'ordre de service n° 2 du 21/01/2011 ; que par conséquent la Sci la Bergerie doit être déboutée de sa demande en paiement du coût des travaux de rabattement de nappe formé à l'encontre de la société Savoie Frères et de la Sas Parallèles Architecture ;

ET ENCORE AUX MOTIFS QUE, sur les demandes de la société Savoie Frères à l'encontre de la Sci La Bergerie, qu'il est réclamé le paiement de la somme de 256.580,40 € TTC correspondant au coût des travaux de rabattement de nappe et à un solde dû sur le marché de base selon décompte du 8/01/2012 (pièce 1 de la Scp Arcole) ; qu'il n'est nullement contesté que c'est la société Savoie Frères qui a supporté l'ensemble du coût des travaux de rabattement de nappe nécessaires à la réalisation de ses ouvrages ; qu'en conséquence la société Savoie Frères est bien fondée à solliciter la condamnation de la Sci La Bergerie à lui régler au titre des travaux de rabattement de nappe la somme de 235.612 € conformément à l'ordre de service n° 2 du 21/01/2011 outre la somme de 20.968,40 € au titre du solde du marché de base soit la somme totale de 256.580,40 € TTC et ce avec intérêts au taux légal à compter de ses écritures du 21 novembre 2014, celles-ci valant mise en demeure ;

ALORS D'UNE PART QUE le responsable d'un dommage doit indemniser la victime de la totalité du préjudice subi ; que la cour d'appel retient les responsabilités des sociétés Savoie et Parallèles Architecture dans la non-réalisation initiale d'un rabattement de nappe non prévu dans le marché à forfait, de sorte que la prise en charge par le maître de l'ouvrage du coût de la réalisation constituait un préjudice indemnisable et qu'en limitant l'indemnisation des préjudices subis aux seuls chefs des pertes de loyers et de la prolongation des missions de la société Bureau Véritas, à l'exclusion du coût des travaux de rabattement de la nappe, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé le principe de la réparation intégrale, ensemble l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

ALORS D'AUTRE PART QUE le juge a l'obligation de ne pas dénaturer les documents de la cause ; qu'en se déterminant par cette considération qu'à l'occasion de la signature d'un avenant n° 1 la sarl Financière Valezieux avait « émis des réserves sur le paiement des travaux de rabattement de nappe », ce qui ne remettait pas en cause l'acceptation des travaux supplémentaires, quand le dit avenant, signé du maître de l'ouvrage et de l'entrepreneur ayant réalisé les travaux, stipulait que « le paiement du rabattement de nappe d'un montant de 197.000 € HT, soit 235.612 € TTC faisant l'objet de l'ordre de service n° 2, est expressément réservé, dans son entier montant, dans l'attente de l'issue de la procédure judiciaire en cours », ce dont il résultait clairement un accord des parties pour faire dépendre la détermination du débiteur de la charge finale de ces travaux de l'issue de la procédure engagée afin d'établir les responsabilités nées à l'occasion de la nécessité dans laquelle le maître de l'ouvrage s'était trouvé d'accepter ces travaux supplémentaires, non prévus au marché à forfait, la cour d'appel a violé le principe susvisé, ensemble l'article 1192 du code civil dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

ALORS ENFIN QUE les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits ; qu'en déniant toute valeur à l'avenant n° 1 pour cette raison qu'il était signé 19 mois après l'ordre de service n° 2 émanant du mandataire du maître de l'ouvrage ayant pour objet l'exécution de la commande de travaux supplémentaires assorti de l'indication du prix convenu, quand les parties peuvent, par un accord ultérieur, modifier ou préciser leurs engagements antérieurs, la cour d'appel, qui a écarté, pour ledit motif, l'avenant n° 1 signé du maître de l'ouvrage et de l'entrepreneur, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134, alinéa 1er du code civil, devenu l'article 1303 du même code, ensemble l'article 1101 du code civil dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 10 février 2016. Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Odent et Poulet, avocat aux Conseils, pour la société Savoie.

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné la société Savoie, in solidum avec la société Parallèles Architecture, à payer à la SCI La Bergerie la somme de 95 315 euros toutes taxes comprises,

AUX MOTIFS QUE l'expert Y... a estimé que, le pompage des remontées d'eau n'ayant commencé que le 3 février 2011, le chantier avait connu un retard de trois mois ; que le tribunal a débouté la SCI La Bergerie de sa demande en paiement d'un trimestre de loyer, en considérant que la date de livraison exacte de l'EHPAD n'était pas connue et que le maître de l'ouvrage ne produisait aux débats qu'un projet non daté de bail commercial ; que la copie d'un bail commercial signé le 18 mars 2011 entre la SCI La Bergerie et la SARL Résidence Valézieux est versée aux débats ; qu'il y est précisé que la mise à disposition des locaux loués et la prise d'effet du bail auraient lieu au jour de la remise des clés prévue au plus tard dans les seize mois du démarrage des travaux et à titre indicatif au premier trimestre 2012 ; que les travaux ayant débuté le 23 août 2010, ainsi que mentionné dans le contrat de maîtrise d'oeuvre groupée, le délai de seize mois ci-dessus mentionné expirait donc le 23 décembre 2011 ; que dès le 1er avril 2011 un avenant a été signé entre les parties, aux termes duquel, « compte tenu des retards de livraison », le bailleur a consenti au preneur (ayant eu à supporter des surcoûts liés à la gestion de son personnel ainsi que des annulations dans la gestion commerciale de son établissement) une franchise de six mois de loyer, soit 205 000 euros hors taxes, la première échéance de loyer, d'un montant annuel de 410 000 euros hors taxes, n'étant ainsi payable que six mois après la mise à disposition prorata temporis du trimestre en cours ; que la réception des travaux a été prononcée sans réserve le 6 mars 2012 ; que, suivant avenant n° 2 au bail, signé le 6 mars 2012, bailleur et preneur sont convenus que la mise à disposition des locaux aurait lieu le 7 mars 2012 ; que la SCI La Bergerie verse à cet égard aux débats une facture relative à la période du 7-30 septembre 2012, arrêtée à la somme de 25 906,57 euros hors taxes et une facture relative à la période du 1er au 31 décembre 2012 arrêtée à la somme de 102 500 euros hors taxes ; que la SCI La Bergerie est fondée à obtenir l'indemnité à cet égard du jugement déféré et à être indemnisée d'une perte de loyer au titre de la période ayant couru du 24 décembre 2011 au 6 mars 2012, représentant deux mois et dix jours, soit la somme de 79 720 euros hors taxes (34 166 € hors taxes+ 34 166 € hors taxes+ 1/3 de 34 166 € hors taxes), soit 95 345 euros toutes taxes comprises ;

ALORS QUE la société Savoie avait soutenu dans ses écritures qu'indépendamment des justes motifs du jugement de première instance sur ce point, l'indemnisation du préjudice moratoire réclamée par la SCI La Bergerie n'était justifiée ni dans son principe, ni dans son quantum ; qu'en effet, faisait-elle valoir (concl. p. 7), l'ordre de service n° 2 (21 janvier 2011) que lui avait délivré la SCI La Bergerie pour l'exécution des travaux de rabattement de nappe, en avait explicitement indiqué la durée en ces termes : « démarrage des travaux : le 21 janvier 11 ; délais des travaux : 70 jours calendaires ; réception sans réserves : le 31 mars 11 ; pénalités de retard : suivant CCAP ; règlements : à 30 jours fin de mois » ; que la société Savoie, sur ce fondement, avait fait valoir que le maître de l'ouvrage ne pouvait pas se prévaloir

d'un retard d'un trimestre, pour demander sa condamnation au paiement d'une perte de loyers à hauteur de plus de cent mille euros, puisque ce prétendu retard de trois mois correspondait, en réalité, au délai supplémentaire qui avait été octroyé pour la réalisation des travaux par l'ordre de service n° 2 ; que la société Savoie en avait conclu que l'évaluation du préjudice moratoire ne pouvait certainement pas se faire à la mesure des loyers pendant la période considérée puisque ceux-ci n'avaient pas été perdus mais simplement reportés, au-delà des trois mois accordés par l'ordre de service n° 2 ; qu'en la condamnant néanmoins au paiement d'une somme de 95 315 euros toutes taxes comprises au titre d'une perte de loyers, sans avoir répondu à ce moyen, la cour a privé sa décision de motifs, en violation de l'article 455 du code de procédure civile.