

CIV.3

JL

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 20 avril 2017

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 434 F-D

Pourvoi n° D 15-20.073

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 :

1°/ le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1], représenté par son syndic, la société La Gestion Foncière, dont le siège est [Adresse 2],

2°/ Mme [E] [N], épouse [E], domiciliée [Adresse 3], agissant en son nom propre et en sa qualité d'héritière de [N] [E].

3°/ Mme [S] [E], domiciliée [Adresse 4],

4°/ Mme [D] [E], épouse [O], domiciliée [Adresse 5],

5°/ M. [T] [U], domicilié [Adresse 6],

6°/ Mme [B] [U], domiciliée [Adresse 7],

7°/ Mme [L] [U], domiciliée [Adresse 8],

tous les cinq agissant en qualité d'héritiers de [N] [E]

8°/ M. [F] [X], domicilié [Adresse 9],

9°/ M. [J] [S],

10°/ Mme [O] [A], épouse [S],

tous deux domiciliés [Adresse 4],

11°/ M. [U] [K], domicilié [Adresse 10],

12°/ M. [Q] [W], domicilié [Adresse 11],

13°/ Mme [G] [D], domiciliée [Adresse 4],

14°/ M. [R] [I], domicilié [Adresse 12],

15°/ M. [A] [M],

16°/ Mme [C] [L], épouse [M],

tous deux domiciliés [Adresse 9],

17°/ M. [I] [R], domicilié [Adresse 13], agissant en son nom propre et en sa qualité d'héritier de [F] [R],

18°/ Mme [G] [R], domiciliée [Adresse 9], agissant en qualité d'héritière de [F] [R],

19°/ Mme [Y] [F], domiciliée [Adresse 4],

contre l'arrêt rendu le 13 avril 2015 par la cour d'appel de Versailles (4e chambre), dans le litige les opposant à la société [P] [B], [Y] [G], [X] [B], [K] [B], [V] [B], [M] [C] et [Z] [Q], notaires associés, société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 14],

défenderesse à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 7 mars 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Nivôse, conseiller rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Nivôse, conseiller, les observations de la SCP Boullez, avocat du syndicat des copropriétaires de

l'immeuble [Adresse 1] et 18 autres demandeurs, de la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat de la société [P] [B], [Y] [G], [X] [B], [K] [B], [V] [B], [M] [C] et [Z] [Q], et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 480 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour rejeter les demandes du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1] et des copropriétaires, l'arrêt retient que l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 29 juin 2012 n'a pas été cassé en ce qu'il a dit que les désordres et préjudices subis par le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires n'avaient pas de caractère décennal, que l'arrêt est donc définitif sur ces points, qu'il a jugé qu'aucun désordre ne relevait de la garantie décennale et que les préjudices de jouissance n'entraient pas dans le domaine de l'assurance dommages-ouvrage ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la mention d'une telle décision ne figurait pas dans le dispositif du jugement entrepris ou de l'arrêt non atteint par la cassation et que l'autorité de chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui fait l'objet d'une décision et a été tranché par le dispositif, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 13 avril 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée ;

Condamne la SCP [B] aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCP [B] ; la condamne à payer la somme de 3 000 euros au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1] ; rejette les autres demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boullez, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1]

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué, statuant sur renvoi après cassation, D'AVOIR débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 1] et les différents copropriétaires, Mme [E] [N], épouse [E], Mme [S] [E], Mme [D] [E] épouse [O], M. [T] [U], Mme [B] [U], Mme [L] [U], M. [F] [X], M. [J] [S], Mme [O] [A], M. [U] [K], M. [Q] [W], Mme [G] [D], M. [R] [I], M. [A] [M], Mme [C] [L], épouse [M], M. [I] [R], Mme [G] [R], Mme [Y] [F], de l'action en responsabilité qu'ils avaient formée contre la société LE BRETON ET ASSOCIES, notaires ;

AUX MOTIFS QUE le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires reprenant l'historique des faits soutiennent que l'étude notariale a commis des fautes d'une part, de certification inexacte car l'assurance dommages-ouvrage n'a pas été contractée et d'autre part, une absence de vérification de la souscription des assurances obligatoires ; qu'ils en déduisent qu'ils n'auraient pas signé la vente si le notaire avait donné cette information, étant alors avertis du caractère financièrement et réglementairement hasardeux de l'opération immobilière comme l'a indiqué la cour et qu'en conséquence, ces fautes présentent une relation de causalité directe avec les préjudices subis quelque soit la nature des désordres car ils n'auraient jamais du en connaître ; qu'ils exposent que l'assurance dommages-ouvrage garantit dans certaines conditions le paiement des réparations des dommages avant réception notamment quant il existe une impossibilité ou inutilité de la mise en demeure en raison de la cessation d'activité de l'entrepreneur. Ils soutiennent que

la SCI a été placée en liquidation judiciaire avant la saisine du juge du fond en septembre 1999 et qu'elle devait sa garantie sur le fondement de l'article 1792 et suivants du code civil ; qu'ils précisent et confirment dans le dispositif des conclusions ne solliciter la condamnation du notaire qu'au titre des désordres de nature décennale, de leur coût et des préjudices subis en conséquence ; que la SCP [B] soutient que la garantie décennale ne peut pas jouer en l'espèce et qu'en conséquence la faute commise n'a pas eu de conséquence dommageable, qu'en effet, elle ne peut pas être tenue de la réparation de l'ensemble des désordres subis mais seulement de ceux qui auraient relevés de l'assurance dommages-ouvrage ; qu'elle ajoute que les conditions du chantier n'auraient pas changé même si l'assurance avait existé et qu'il y a lieu d'apprécier le jeu que cette assurance aurait connu dans la situation d'espèce, si elle avait été efficace. Cet examen conduit à ce que le préjudice soit inexistant et au surplus la vente se serait quand même réalisée avec la même suite sur le plan financier ; qu'en effet, l'assurance dommages-ouvrage n'aurait pas jouée, d'une part, les désordres sont antérieurs à la réception et d'autre part, avant réception, la garantie est subordonnée à l'existence d'une mise en demeure restée infructueuse à l'entrepreneur dont les ouvrages sont affectés de désordres et c'est surtout la défaillance de la SCI qui est à l'origine des désordres ; qu'enfin, l'assurance dommages-ouvrage couvre les désordres de nature décennale, soit ceux qui rendent l'immeuble impropre à sa destination ou porte atteinte à sa solidité ; que des désordres étant survenus et des travaux restant à réaliser, les copropriétaires et le syndicat des copropriétaires n'ayant pas pu obtenir la prise en charge par la police dommages-ouvrage, faute de souscription définitive d'une telle assurance ont assigné les intervenants à l'acte de construire, la SCI à l'origine de la vente, son mandataire et le notaire. Il ne reste en litige que la relation avec l'étude notariale ; que le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires ont été déboutés des demandes à l'encontre des garants du maître d'ouvrage, des constructeurs, des maîtres d'oeuvre, des bureaux de contrôle et des assureurs et leur créance a été fixée à l'encontre de la SCI, maître d'ouvrage et de son mandataire, en liquidation judiciaire ; qu'il reste en litige à la suite de l'arrêt de la cour de cassation, à examiner la responsabilité du notaire qui n'a pas vérifié l'exactitude des déclarations du vendeur faisant état de la souscription des assurances obligatoires et notamment de F assurance dommages-ouvrage ; que l'arrêt de la cour d'appel a été cassé car si le notaire n'avait pas vérifié l'existence d'une police dommages-ouvrage, il ne pouvait pas être à l'origine des préjudices subis car les désordres ne relevaient pas de cette garantie ; que conformément à l'article 624 du code de procédure civile, sur les points qu'elle atteint la cassation remet les parties dans l'état où elles se trouvaient avant le jugement cassé ; que, sur la garantie du notaire, selon les articles L 241-1, L242-1 et L243-2 du code des assurances toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption de responsabilité établie par les articles 1792 du code civil et suivants du code civil à propos de travaux de bâtiment doit être couverte par une assurance ; qu'elle doit pouvoir en justifier à l'ouverture du chantier. Toute personne physique ou morale qui agissant en qualité de propriétaire d'ouvrage fait réaliser des travaux de bâtiment doit souscrire avant ouverture du chantier pour son compte ou celui des propriétaires successifs une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du code civil ; qu'enfin, conformément à l'article L243-2 alinéa 2, quand un acte intervient avant l'expiration d'un délai de dix années prévu à l'article 2270 du code civil, a pour effet de transférer la propriété quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence ou de l'absence d'assurance ; que la SCP [B] et autres, en sa qualité de notaire, était chargée d'établir l'acte de vente initiale en l'état futur d'achèvement entre la SCI [Adresse 4] et les futurs acquéreurs devenus copropriétaires et tenue en application des textes sus visés, de faire mention dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence des assurances, 11 en résulte qu'elle avait obligation de vérifier l'exactitude des déclarations du vendeur faisant état de la souscription effective de cette police dommages-ouvrages ce qu'elle n'a pas fait. Il en résulte une faute de sa part ; que, conformément à l'article 1382 du code civil, la responsabilité civile pour faute suppose un lien de cause à effet entre le préjudice et le fait dommageable. Ce dernier doit avoir été la cause génératrice de ce préjudice ; qu'il appartient au syndicat des copropriétaires et aux copropriétaires d'établir ce lien causal qui doit être certain car la responsabilité civile professionnelle de la SCP ne peut être engagée en l'absence de tout lien de causalité entre cette faute qui lui est imputée et qui existe et le préjudice invoqué par les demandeurs ; qu'ils doivent établir qu'ils n'auraient pas subi le dommage invoqué en l'absence de faute imputée au notaire ; que sur la nature des désordres, l'assurance dommages-ouvrage garantit le paiement de la totalité des travaux de réparation des désordres de nature décennale qui conformément à l'article 1792 du code civil compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectant dans un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement le rendant impropre à sa destination ; que le préjudice des copropriétaires et du syndicat des copropriétaires n'est constitué que si les désordres allégués pour la réparation desquels les acquéreurs se trouvent privés du bénéfice de la police dommages-ouvrage entrent dans le domaine de cette garantie ; qu'il y a lieu conformément à l'article 242-1 du code des assurances de vérifier si les désordres

présentent un caractère décennal ; que toutefois la cour d'appel de PARIS a jugé que, sur la réception, c'est exactement que les premiers juges ont fixé la date de réception judiciaire à la date du dépôt du rapport de l'expert le 10 avril 2003, du fait de la réalisation des travaux préconisés par ce dernier qui ont mis l'ouvrage en mesure d'être reçu avec cette conséquence que les responsabilités des constructeurs ne peuvent être recherchées, ce qui n'était pas discutée par le syndicat des copropriétaires que sur le fondement des articles 1147 et 1382 du code civil et 1648-2 et 1642-1 du code civil en ce qui concerne le maître d'ouvrage, vendeur ; que, sur les parties communes, le tribunal a statué sur le préjudice matériel du syndicat des copropriétaires pour les désordres en parties communes ne pouvant être qualifiés de décennaux, que le jugement a été confirmé sur ce point ; que, sur la chaudière ; que le tribunal a admis le caractère décennal des désordres affectant la chaudière ; que le caractère décennal du désordre est à bon droit discuté par la SCP, que le jugement n'explique pas en quoi le désordre en question aurait présenté un caractère décennal en l'absence de réception des travaux, que la chaudière était simplement posé sur des parpaings, que la gravité des désordres n'est pas la seule condition nécessaire à l'application de l'article 1792 et suivants du code civil, que les désordres affectant la chaudière ne sont pas apparus après la date de réception. Le jugement a été infirmé pour avoir retenu le caractère décennal de ce désordre ; que, sur l'étanchéité, le tribunal a relevé qu'il résultait de l'expertise que ces désordres avaient pour seule origine la mauvaise exécution de ses travaux par la société Spapa et que leur caractère décennal était établi ; que le caractère décennal du désordre est à bon droit discuté par la SCP, que le jugement n'explique pas en quoi le désordre aurait présenté un caractère décennal en l'absence de réception des travaux, sa gravité n'étant pas la seule condition nécessaire, qu'il ne résulte pas de l'expertise que ces désordres seraient apparus après réception ; que le jugement a été infirmé sur ce fondement pour avoir retenu le caractère décennal de ce désordre ; que, sur les parties privatives, le tribunal avait rejeté ces demandes de la réparation des désordres affectant les parties privatives car la description au regard du rapport d'expertise judiciaire est imprécise et la nature, l'étendue et l'origine des désordres n'étaient pas expliquées, ni s'ils ressortaient des malfaçons affectant la plomberie, l'étanchéité des toitures ou le génie climatique et avait conclu que la gravité décennale de ces désordres n'étant pas établie ; qu'il avait en conséquence rejeté les demandes à l'encontre de la SCP car "la gravité décennale de ces désordres n'était pas établie ; que le tribunal n'a pas été infirmé sur ce point, en ce qu'il a jugé que "la gravité des désordres n'était pas établie" la condamnation de la SCP s'étant faite sur un autre fondement ; que, sur les préjudices de jouissance, le tribunal avait retenu que le préjudice de jouissance n'entraînait pas dans le domaine de la garantie obligatoire et qu'en conséquence, aucun préjudice ne résultait de ce chef du défaut de souscription par l'assureur ; que l'arrêt n'a pas infirmé le jugement sur ce point, la condamnation de la SCP s'étant faite sur un autre fondement ; que, sur les responsabilités, il résulte de l'examen de toutes ces demandes que l'arrêt n'a pas été cassé en ce qu'il a dit que les désordres et préjudices subis par le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires n'avaient pas de caractère décennal ; que l'arrêt est donc définitif sur ces points, il a jugé qu'aucun désordre ne relevait de la garantie décennale et que les préjudices de jouissance n'entraient pas dans le domaine de l'assurance dommages-ouvrage ; que la cour a soutenu que si les acheteurs avaient été avisés de l'absence de garantie par la police dommages-ouvrage, ils n'auraient pas signé la vente en l'état futur d'achèvement ; que c'est ce point qui a fait l'objet de la cassation ; que la SCP comme les appelants le soutiennent a manqué à son devoir de conseil en ne vérifiant pas l'exactitude des déclarations du vendeur faisant état de la souscription effective de l'assurance dommages-ouvrage ; qu'elle a commis une faute ; que toutefois, il n'en résulte aucun préjudice pour le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires car la police dommages-ouvrage ne couvre que les désordres ayant une origine décennale et elle n'aurait pas trouvé à s'appliquer, en l'espèce ; qu'en conséquence, le jugement doit être infirmé en ce qu'il a alloué sur ce fondement au syndicat des copropriétaires et aux copropriétaires les sommes de : 19.357 €, pour la chaudière, 111.742,99 € pour l'étanchéité, avec en plus des frais de maîtrise d'oeuvre, des honoraires du syndic et du coût d'une assurance de dommages-ouvrage pour la somme de 2.516,42 €».

1. ALORS QUE l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui fait l'objet d'un jugement et a été tranché dans son dispositif ; qu'en décidant que l'arrêt du 29 juin 2012 n'avait pas été cassé en ce qu'il avait dit que les désordres et préjudices subis par le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires n'avaient pas de caractère décennal et que les préjudices de jouissance n'entraient pas dans le domaine de l'assurance dommages-ouvrage, quand cette mention ne figurait pas dans l'une des dispositions du jugement entrepris ou de l'arrêt qui n'ait pas été atteinte par la cassation, mais seulement dans ses motifs qui sont dépourvus de toute autorité de chose jugée, la Cour d'appel a violé l'article 480 du Code de procédure civile ;

2. ALORS QU'il résulte des termes clairs et précis du jugement entrepris que le Tribunal de grande instance de PARIS s'est exclusivement fondé sur la date de réception des travaux, pour en déduire que la responsabilité des diverses entreprises

de travaux ne pouvait pas être recherchée sur le fondement de la garantie décennale et de l'article 1792 du Code civil ; qu'en affirmant que la responsabilité de la SCI PIERRE POLI avait été retenue sur un autre fondement que la garantie décennale dès lors que «la gravité des désordres n'était pas établie » (arrêt attaqué, p. 18, 2ème alinéa), la Cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du jugement entrepris ; qu'ainsi, elle a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

3. ALORS QU'il résulte de l'article L. 242-1 du Code des assurances disposant que l'assurance dommages-ouvrage garantit le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs sur le fondement de l'article 1792 du Code civil, y compris le paiement des réparations nécessaires lorsqu'avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution par celui-ci de ses obligations ; qu'en affirmant que le Tribunal de grande instance de PARIS puis la Cour d'appel de PARIS ont décidé, par des dispositions non atteintes par la cassation, que les intervenants à l'acte de construire avaient engagé leur responsabilité sur le fondement du droit commun, dès lors que les désordres sont survenus antérieurement à la date de réception, quant il appartenait à juridiction de renvoi de rechercher si, indépendamment de la mise en oeuvre de toute action en responsabilité, l'assurance de dommage ouvrage, si elle avait été souscrite, n'aurait pas eu vocation à s'appliquer aux désordres de nature décennale survenus antérieurement à la réception, sans qu'elle soit tenue par la chose jugée dans les rapports entre les copropriétaires, le syndicat et les constructeurs, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil et l'article L 242-1 du Code des assurances, ensemble l'article 1351 du Code civil ;

4. ALORS QUE l'assurance de dommages à l'ouvrage garantit le paiement des réparations nécessaires lorsqu'avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ; que si, pour la mise en oeuvre de l'assurance de dommages obligatoire avant la réception, le maître de l'ouvrage doit justifier de l'envoi à l'entrepreneur défaillant d'une mise en demeure restée infructueuse et de la résiliation du contrat de louage d'ouvrage, cette résiliation résulte de la seule mise en liquidation judiciaire de l'entrepreneur qui dispense de toute mise en demeure de l'entrepreneur défaillant ; qu'en affirmant que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble de [Adresse 4] et les copropriétaires n'avaient pas été privées d'une chance réelle et sérieuse de se prévaloir de l'assurance dommages-ouvrage par la faute du notaire, dès lors qu'elle n'aurait pas eu vocation à s'appliquer aux désordres survenus antérieurement à la réception de l'ouvrage qui a été fixée à la date du 10 avril 2013, au lieu de rechercher, ainsi qu'elle y était invitée (conclusions, p. 15 et 16), si l'assurance de dommages à l'ouvrage n'était pas susceptible de garantir des dommages intervenus avant la réception des travaux, même en l'absence de toute mise en demeure de la SCI Pierre Poli qui avait disparue en conséquence de sa mise en liquidation judiciaire, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil, ensemble l'article L 242-1 du Code des assurances.