

12 mars 2020

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

RG n° 17/20362

Chambre 1-3

Texte de la décision

Entête

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-3

ARRÊT AU FOND

DU 12 MARS 2020

N° 2020/73

N° RG 17/20362 -

N° Portalis DBVB-V-B7B-BBO42

[G] [K] épouse [B]

C/

[X] [O]

SCI STELA

Société SMA SA (ANCIENNEMENT DÉNOMMÉE SAGENA)

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Philippe MARIN

Me [B] Claire VERNIN

Me Françoise BOULAN

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de TOULON en date du 26 Octobre 2017 enregistré au répertoire général sous le n° 17/00244.

APPELANTE

Madame [G] [K] épouse [B]

née le [Date naissance 1] 1962 à LIVRY GARGAN (93190), demeurant [Adresse 1]

représentée et plaidant par Me Philippe MARIN de la SCP IMAVOCATS, avocat au barreau de TOULON

INTIMES

Monsieur [X] [O]

né le [Date naissance 2] 1971 à ARCACHON (33120), demeurant [Adresse 2]

représenté par Me [B] Claire VERNIN, avocat au barreau de TOULON

SCI STELA, demeurant [Adresse 2]

représentée par Me [B] Claire VERNIN, avocat au barreau de TOULON

Société SMA SA (anciennement dénommée Sagena)

demeurant [Adresse 3]

représentée par Me Françoise BOULAN de la SELARL LEXAVOUE BOULAN CHERFILS IMPERATORE, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

plaidant par Me Jean Baptiste TAILLAN, avocat au barreau de TOULON

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 12 Février 2020 en audience publique. Conformément à l'article 804 du code de procédure civile, Madame Florence TANGUY, Conseiller, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Mme Marie-Brigitte FREMONT, Présidente

Mme Béatrice MARS, Conseiller

Mme Florence TANGUY, Conseiller (rapporteur)

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Jocelyne MOREL.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 12 Mars 2020.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 12 Mars 2020,

Signé par Mme Marie-Brigitte FREMONT, Présidente et Madame Jocelyne MOREL, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

Par acte notarié du 4 mai 2009, Mme [G] [K] épouse [B] a acheté une villa située [Adresse 4], au prix de 600 000 euros, à la SCI Stela qui l'avait fait réaliser par l'entreprise MR Construction en liquidation judiciaire depuis et assurée auprès de Sagena.

A la suite des graves intempéries survenues le 19 janvier 2014 sur la commune de [Localité 1], un glissement de terrain important s'est produit, affectant le talus sous l'immeuble et provoquant des fissures à l'ouvrage.

Après expertise effectuée par M. [Y] sur ordonnance du président du tribunal administratif, un arrêté de péril qui a interdit l'accès à la parcelle [Adresse 5] a été pris par la commune de Bormes-les-Mimosas le 18 mars 2014,

Le juge des référés du tribunal de grande instance de Toulon, sur requête de Mme [B], a ordonné une expertise judiciaire par ordonnance du 4 juillet 2014 désignant en qualité d'expert M. [Z] qui a déposé son rapport le 22 juin 2015,

Les 22 et 23 juillet 2015, Mme [B] a assigné la société Stela dont le gérant est M. [X] [O], et la société Sagena, afin que la SCI Stela et la société MR Construction soient déclarées responsables des dommages et des préjudices subis par Mme [B] et que soit prononcée la résolution de la vente intervenue entre la SCI Stela et Mme [G] [B] le 4 mai 2009 et, à titre subsidiaire, la nullité de ladite vente.

Elle a également assigné M. [O] en recherchant sa responsabilité personnelle en qualité de gérant de la SCI Stela.

Par jugement du 26 octobre 2017, le tribunal de grande instance de Toulon a':

-prononcé la résolution de la vente par la SCI Stela à Mme [A] [K] épouse [B] en date du 4 mai 2009 publiée et enregistrée le 4 juin 2009 à la conservation des hypothèques de Toulon 2ème bureau, volume 2009 P N°4825 selon acte notarié de maître [C] [L], notaire associé de la SCP [Q], [N] et [L], à [Localité 2], pour un prix de 600 000 euros portant sur une maison à usage d'habitation située à [Adresse 6] cadastré section AK n°[Cadastré 1] [Adresse 7], d'une surface de 00 ha 16 a 01 ca, dont l'effet relatif est : « acquisition suivant acte de maître [J] [Q] notaire à [Localité 2] le 14 octobre 2003, dont une copie authentique a été publiée au 2eme bureau des hypothèques de Toulon, le 9 décembre 2003 Volume 2003P numéro 12157 »';

-ordonné la publication du jugement au 2ème bureau des hypothèques de [Localité 3]';

-condamné la SCI Stela à payer à Mme [G] [K] épouse [B] les sommes suivantes :

*626 238 euros au titre du prix d'achat et des frais d'acquisition,

*8 000 euros au titre du préjudice moral,

*5 893,41 euros au titre des charges payées,

*20 000 euros au titre du préjudice de jouissance,

*5 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

soit un total de 665 131,41 euros';

-dit que les intérêts des sommes dues seront capitalisés par périodes annuelles conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du code civil (ancien 1154)';

-condamné la SCI Stela à verser à la SA SMA la somme de 1 500 euros sur le fondement des

dispositions de l'article 700 du code de procédure civile';

-condamné la SCI Stela aux entiers dépens comprenant les frais d'expertise';

-ordonné l'exécution provisoire';

-rejeté le surplus des demandes.

Le tribunal a prononcé la résolution judiciaire de la vente sur le fondement de l'action en garantie des vices cachés.

Il a rejeté les demandes formées contre M. [O] en jugeant que celui-ci n'avait pas commis de faute détachable de ses fonctions de gérant.

Il a également débouté Mme [B] de sa demande formée contre la société SMA anciennement Sagena, assureur de la société MR Construction, en jugeant cette demande irrecevable.

Il a rejeté la demande de la SCI Stela tendant à être relevée et garantie par la SMA assureur de la société MR Construction sur le fondement de l'article 1792 du code civil en retenant que la preuve d'une volonté du maître d'ouvrage de recevoir celui-ci n'était pas rapportée.

Par déclaration du 10 novembre 2017, Mme [G] [K] épouse [B] a interjeté appel de cette décision.

Par conclusions remises au greffe le 17 mai 2019, et auxquelles il y a lieu de se référer, elle demande à la cour :

-vu l'article 1792 et 1792-1 du code civil,

-vu l'article 1850 du code civil,

-de débouter la SCI Stela, M. [O] et la société SMA de l'ensemble de leurs demandes,

-de réformer le jugement entrepris sur les sommes allouées à Mme [G] [K] épouse [B], et en ce qu'il l'a déboutée du surplus de ses demandes visant à voir la société SCI Stela et la société MR Construction déclarées responsables des dommages et des préjudices subis par Mme [B] au titre des articles 1792 et 1792-1 du code civil, et des demandes visant à voir M.[X] [O] au titre de sa responsabilité personnelle à l'égard de Mme [B], et à obtenir la condamnation in solidum de M. [X] [O] et de la société Sagena devenue SMA aux dommages-intérêts et frais irrépétibles,

-de dire et juger que la SCI Stela et la société MR Construction sont responsables des dommages et des préjudices subis par Mme [B] au titre des articles 1792 et 1792-1 du code civil,

-de dire et juger que M. [X] [O] a commis une faute d'une gravité telle qu'il engage sa responsabilité personnelle à l'égard de Mme [B],

-vu l'impossibilité de réparer, ni de reconstruire le bien,

-de condamner in solidum la SCI Stela, M. [O] et la société Sagena devenue SMA à payer à Mme [B] la somme de 973

606,84 euros,

-vu les articles 1641 et suivants du code civil,

-de confirmer la résolution de la vente par la SCI Stela à Mme [G] [B] en date du 4 mai 2009, publiée et enregistrée le 4 juin 2009 à la conservation des hypothèques de Toulon, 2ème bureau, Volume 2009 P N° 4825, selon acte notarié de maître [C] [L], notaire associé de la SCP [P]-[I] et [L], à [Localité 2], pour un prix de 600 000 euros, portant sur une maison à usage d'habitation située à [Adresse 8], cadastré Section AK n° [Cadastré 1] lieudit [Adresse 7], d'une surface de 00 ha 16 a 01 ca, dont l'effet relatif est :

« acquisition suivant acte de maître [J] [Q], notaire à [Localité 2] (Var) le 14 octobre 2003, dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de [Localité 3], le 9 décembre 2003 Volume 2003P, numéro 12157 »,

-d'ordonner la publication du jugement au 2ème bureau des hypothèques de [Localité 3],

-de condamner in solidum la SCI Stela, M. [X] [O] et la société Sagena devenue SMA au paiement d'une somme de 15 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens comprenant les frais d'expertise,

-de dire et juger que ces condamnations seront assorties des intérêts au taux légal avec anatocisme à compter de l'assignation.

Elle fait appel en ce qui concerne les indemnités qui lui ont été allouées au titre du préjudice moral, au titre des charges payées, et au titre du préjudice de jouissance et qu'elle estime insuffisantes.

Elle fait également appel en ce qui concerne le rejet de la demande formée contre l'assureur de la société MR Construction responsable au titre des articles 1792 et 1792-1 du code civil, et contre M. [X] [O] au titre de sa responsabilité personnelle en invoquant des fautes personnelles et intentionnelles de celui-ci d'une telle gravité qu'elles apparaissent incompatibles avec l'exercice normal de ses fonctions de gérant.

Elle sollicite la condamnation in solidum de la SCI Stela, de la société SMA et de M. [O] à lui payer la somme de 973 606,84 euros.

Par conclusions remises au greffe le 21 janvier 2020, et auxquelles il y a lieu de se référer, la SA SMA demande à la cour :

-vu l'article 122 du code de procédure civile,

-vu les dispositions des articles 1792 et suivants du code civil et L.241-1 et suivants du code des assurances,

-à titre principal,

-de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a conclu au rejet de toute demande, moyen, fin et conclusion dirigées contre la SMA SA,

-dire et juger que Mme [B] n'a plus la qualité d'acquéreur ou de sous-acquéreur au sens de

l'article 1792 du code civil,

-de débouter Mme [B] de l'ensemble de ses demandes à l'encontre de la société MR Construction et de la SMA SA,

-dire et juger que la réception des travaux n'est pas établie par les pièces versées aux débats,

-en conséquence de rejeter de plus fort pour défaut de fondement factuel les demandes de Mme

[B] tendant à faire reconnaître la responsabilité décennale de la société MR Construction et la garantie de la SMA SA,

-de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a considéré que M. [X] [O] n'avait commis aucun manquement détachable de ses fonctions de gérant,

-de condamner la SCI Stela et M. [X] [O] à relever et garantir la SMA SA de toute condamnation financière éventuellement mise à sa charge au bénéfice de Mme [B],

-dire et juger forclos la demande présentée par la SCI Stela et M. [O] à l'égard de la SMA SA,

-de rejeter toutes demandes dirigées par la SCI Stela et M. [O] à l'encontre de la SMA SA,

-à titre subsidiaire,

-dire et juger que les demandes dirigées contre la SMA SA tant à l'initiative de Mme [B], que de la SCI Stela et M. [O], sont des demandes formées par des tiers au sens de la police d'assurance, et de nature strictement immatérielle,

-de faire application du plafond de garantie prévu pour les dommages aux tiers de nature immatérielle à l'annexe 1 des conditions particulières de la police d'assurance, soit 458 000 euros,

-dire et juger qu'en cas de condamnation éventuelle, la SMA SA ne saurait être tenue au-delà de ce montant,

-en tout état de cause,

-de condamner tout succombant au paiement d'une somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens de l'instance.

Elle soulève l'irrecevabilité de Mme [B] à agir sur le fondement de l'article 1792 du code civil dès lors qu'elle n'est plus propriétaire du bien à la suite de la résolution judiciaire prononcée par le jugement dont il n'a pas été fait appel sur cette disposition.

A titre subsidiaire, elle invoque l'absence de réception, même tacite de l'ouvrage par la SCI Stela. Enfin elle conclut à la forclusion des demandes en raison de l'achèvement des travaux au cours de l'année 2005 alors que la demande a été formée par conclusions du 2 novembre 2016.

Elle demande la confirmation du jugement en ce qu'il a retenu la responsabilité de la SCI Stela qui, bien qu'informée de l'instabilité du talus, a choisi de faire édifier la maison sans études approfondie du sol.

Elle met en cause la responsabilité personnelle de M. [O].

Elle argue de l'absence de responsabilité de la société MR Construction insuffisamment informée des problèmes du terrain et non concernée par la stabilité du talus, cette mission ne lui ayant pas été confiée par le maître d'ouvrage.

A titre subsidiaire elle demande l'application du plafond contractuel de garantie pour les dommages immatériels.

Elle s'oppose à la demande de la SCI Stela et de M. [O] en relevé et garanti formé par contre elle.

Par conclusions remises au greffe le 14 janvier 2020, et auxquelles il y a lieu de se référer, la SCI Stela et M. [F] [O] demandent à la cour :

-vu les articles 1792 et suivants, 1641 et suivants du code civil,

-de confirmer le jugement du 26 octobre 2017 en ce qu'il a rejeté la demande de condamnation personnelle de M. [O],

-d'infirmier le jugement rendu le 26 octobre 2017 en ce qu'il a :

*prononcé la résolution de la vente par la SCI Stela à Mme [A] [K] épouse [B] en date du 4 mai 2009 publiée et enregistrée le 4 juin 2009 à la conservation des hypothèques de Toulon 2ème bureau, volume 2009 P N°4825 selon acte notarié de maître [C] [L], notaire associé de la SCP [Q], [N] et [L], à [Localité 2], pour un prix de 600 000 euros portant sur une maison à usage d'habitation située à [Adresse 6] cadastré section AK n°[Cadastré 1] [Adresse 7], d'une surface de 00 ha 16 a 01 ca, dont l'effet relatif est : « acquisition suivant acte de maître [J] [Q] notaire à [Localité 2] le 14 octobre 2003, dont une copie authentique a été publiée au 2eme bureau des hypothèques de Toulon, le 9 décembre 2003 Volume 2003P numéro 12157'»,

*ordonné la publication du jugement au 2ème bureau des hypothèques de [Localité 3],

*condamné la SCI Stela à payer à [G] [K] épouse [B] les sommes suivantes :

626 238 euros au titre du prix d'achat et des frais d'acquisition,

8 000 euros au titre du préjudice moral,

5 893,41 euros au titre des charges payées,

20 000 euros au titre du préjudice de jouissance,

5 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

soit un total de 665 131,41 euros,

*dit que les intérêts des sommes dues seront capitalisés par périodes annuelles conformément aux

dispositions de l'article 1343-2 du code civil (ancien 1154),

*condamné la SCI Stela à verser à la SA SMA la somme de 1 500 euros sur le fondement des

dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

*condamné la SCI Stela aux entiers dépens comprenant les frais d'expertise,

*ordonné l'exécution provisoire,

-statuant à nouveau,

-à titre principal,

-de dire et juger que la preuve de la connaissance du vice au moment de la vente du 4 mai 2009 par la SCI Stela et par M. [O] n'est pas rapportée,

-de débouter Mme [B] et la société SMA de l'intégralité de leurs fins, demandes, moyens et conclusions en ce qu'ils sont dirigés tant à l'encontre de la SCI Stela que de M. [O],

-subsidairement,

-de dire et juger qu'une réception tacite des travaux est intervenue au printemps 2006 par l'effet du paiement intégral du marché de travaux et la prise de possession subséquente,

-de dire et juger que la demande d'appel en garantie formée par la SCI Stela et M. [O] n'est pas prescrite,

-de dire et juger que la demande de la société SMA visant à faire déclarer leur action forclore est irrecevable pour ne pas avoir été soulevée in limine litis,

-de condamner la société SMA à intégralement relever et garantir la SCI Stela et M. [O] de toutes condamnations susceptibles d'être prononcées à leur encontre tant en principal, qu'intérêts, frais et accessoires,

-de condamner la société SMA à payer à la SCI Stela la somme de 1 169 280 euros en réparation du préjudice causé par la société MR Construction ou à tout le moins, la somme de 626 238 euros, montant de la perte de valeur du bien immobilier revenu dans le patrimoine de la SCI Stela par l'effet de la résolution de la vente,

-de condamner tous succombants au paiement de la somme de 5 000 euros en application des

dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens, en ce compris les frais d'expertise.

Ils rappellent que, dans l'acte authentique, il existe une clause de non garantie des vices cachés et ils prétendent qu'ils ignoraient l'existence de l'étude de sol de la société ERG de 2001. Ils s'opposent donc à l'action en garantie des vices cachés.

Ils sollicitent la garantie de la SMA en invoquant une réception tacite de l'ouvrage au printemps 2006 et concluent à l'absence de prescription de leur action pour agir contre l'assureur de l'entreprise MR Construction.

Ils arguent de la responsabilité de l'entreprise en sa qualité de professionnel de la construction.

Ils contestent avoir eu connaissance de l'instabilité du talus et avoir accepté les risques constructifs.

Ils s'opposent à la demande en responsabilité formée contre M. [O] en faisant valoir que celui-ci n'a pas été avisé par la société MR Construction des conséquences liées au vice affectant le sol et en niant avoir commis une faute détachable de sa fonction de dirigeant de la SCI.

Ils contestent le montant des dommages et intérêts réclamés.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 22 janvier 2020.

Motivation

MOTIFS:

La SCI Stela fait appel incident en ce qui concerne sa condamnation sur le fondement de la garantie des vices cachés en invoquant une clause de non-garantie insérée dans l'acte de vente et elle argue de sa bonne foi en exposant qu'elle ignorait l'existence de l'étude de sol réalisée en 2001 par le cabinet ERG et commandée par le précédent propriétaire, la SARL Les Pins.

Elle impute par ailleurs la survenance des dommages à la catastrophe naturelle sous forme de fortes intempéries du 19 janvier 2014.

Aux termes de l'article 1641 du code civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Il est certain qu'un glissement de terrain dans le talus sous le garage et un affaissement du sol à l'aplomb de la façade Nord Est se sont produits en raison de l'instabilité du terrain qui est un remblai constitué de matériaux non inertes, la villa présentant dès lors des fissures.

Pour des raisons techniques, économiques et environnementales, l'expert conclut que le terrain ne doit pas être considéré comme constructible. En effet l'importance et le coût des travaux ainsi que le fait que la construction ait été édifiée sur un remblai instable contenant des déchets non inertes évolutifs, et au surplus dans le lit majeur d'un cours d'eau rendent les désordres non réparables selon l'expert.

La structure du terrain et l'inadaptation du mode constructif au contexte du site n'étaient assurément pas apparentes au

jour de la vente pour l'acheteur, la cause des désordres se trouvant dans le sous-sol et l'acheteur étant un profane de la construction.

La preuve de la communication de l'étude de sol de 2001 à Mme [B] n'étant pas rapportée par la SCI qui prétend en avoir ignoré l'existence et les désordres rendant l'immeuble impropre à sa destination, Mme [B] est bien fondée à agir contre la SCI en résolution de la vente.

La SCI Stela demande l'application de la clause de non-garantie des vices cachés insérée dans l'acte de vente en arguant de sa bonne foi, conformément aux dispositions de l'article 1643 du code civil.

Mme [B] rappelle que cette clause n'est pas applicable à un professionnel. Il n'est cependant pas établi que la SCI qui est un professionnel de la vente, est également un professionnel de la construction. La SCI peut par conséquent se prévaloir de cette clause.

Mme [B] invoque la mauvaise foi de la SCI et rappelle qu'une étude géotechnique a été faite en 2001 par le cabinet ERG à la demande du précédent propriétaire la SARL Les Pins, afin d'étudier la constructibilité de la parcelle.

Or cette étude met clairement en évidence la présence de remblais non consolidés sur des épaisseurs atteignant 13 mètres, avec des risques élevés de tassements par apport de surcharges mais également en raison du caractère évolutif des matériaux pouvant se dégrader et laisser place à des vides générant des affaissements. Il y est préconisé un mode de fondation profonde s'affranchissant des remblais et une stabilisation du talus.

Ainsi que le note l'expert, l'évocation dans cette étude de la possibilité d'un radier est assortie de la mise en garde suivante : «'ce système ne permet pas de s'affranchir des désordres ultérieurs'».

L'étude conclut donc à la nécessité de fondations profondes aptes à reprendre les efforts horizontaux et à la nécessité de renforcer le talus après avoir fait des études complémentaires.

La SCI prétend qu'elle ignorait le contexte du site, cette étude n'ayant pas été portée à sa connaissance.

La mention manuscrite «'[O]» sur la première page de cette étude, la mention d'une «'étude géologique'» dans le devis descriptif du 21 mars 2005 de la société MR construction pour le lot drainage, ainsi que le devis de la SARL [Adresse 9] à laquelle la SCI s'est adressée en vue de l'édification de la maison et qui retient des fondations par micropieux, démontrent que le problème de constructibilité du terrain était identifié par tous les intervenants et par le propriétaire qui a transmis l'étude du cabinet ERG aux entreprises.

Il n'apparaît pas que la SCI ait informé l'acheteur des résultats de cette étude, l'acte de vente et les pièces qui y sont annexées n'y faisant pas référence.

Aucune des préconisations de l'étude ERG n'a été suivie lors des travaux de construction, aucune étude approfondie de sol n'ayant été effectuée, et le système constructif n'étant pas adapté à une construction sur remblai instable et évolutif à proximité d'une forte pente.

La SCI qui avait connaissance du problème de constructibilité du terrain à travers l'étude géotechnique préliminaire de 2001, qui a néanmoins fait édifier la maison sans étude de sol approfondie ni étude spécifique sur le confortement du talus, qui a validé un procédé de construction inapproprié aux contraintes du site et qui n'a pas communiqué à l'acheteur l'étude ERG, ne peut opposer à Mme [B] la clause exclusive de garantie des vices cachés contenue dans l'acte de vente.

La SCI soutient que les fortes intempéries de janvier 2014 sont la cause du glissement de terrain et de l'affaissement de la maison.

L'expert indique que les grosses quantités d'eaux pluviales ont entraîné des phénomènes de solifluxion des sols situés en aval de la villa jusqu'à entraîner un glissement de terrain mais il attribue la cause des désordres à l'instabilité du talus en remblai depuis sa création, en soulignant qu'aucune construction n'aurait dû être envisagée avant de résoudre ce problème.

La SCI n'est donc pas fondée à invoquer une cause de force majeure exonératoire de responsabilité.

Il y a lieu par conséquent de faire droit à la demande formée par Mme [B] en résolution de la vente pour vices cachés, l'instabilité du talus rendant inhabitable la maison non réparable et frappée d'un arrêté de péril et d'un arrêté portant interdiction d'accès.

Mme [B] recherche la responsabilité personnelle de M. [O], gérant de la SCI Stela, sur le fondement de l'article 1850 du code civil. La responsabilité personnelle d'un dirigeant social ne peut être retenue que s'il commet une faute séparable de ses fonctions, notamment lorsqu'il commet intentionnellement une faute d'une particulière gravité incompatible avec l'exercice normal de ses fonctions sociales.

Mme [B] reproche à M. [O] d'une part de ne pas avoir mis en oeuvre les prescriptions du Cabinet ERG et de lui avoir vendu le bien sans l'en avoir informée et d'autre part de ne pas avoir souscrit d'assurance dommages-ouvrage.

Il convient de constater que l'acquisition d'un terrain, l'édification d'une maison sur ce terrain et la vente de cet immeuble rentrent dans l'objet social de la société, que la construction de la villa a été faite en vertu d'un permis de construire et que la société MR Construction, professionnel de la construction, a réalisé la maison sans se soucier des préconisations du cabinet ERG. La preuve d'une faute délibérée d'une particulière gravité, incompatible avec l'exercice normal par le gérant de ses fonctions sociales n'est pas rapportée au regard de ces éléments, M. [O] n'étant pas un professionnel de la construction.

En revanche M. [O], gérant de la SCI, en ce qu'il s'est abstenu de souscrire une assurance dommages-ouvrage pour le compte de la SCI, ce qui constitue une infraction pénale, a commis une faute séparable de ses fonctions sociales, engageant sa responsabilité personnelle.

Cette faute n'a cependant causé aucun préjudice à Mme [B] qui n'agit pas sur le fondement de l'article 1792 du code civil au principal mais a fait choix de poursuivre la résolution de la vente.

Mme [B] sollicite la garantie de l'assureur en responsabilité décennale de l'entreprise MR Construction en invoquant la responsabilité décennale de ce constructeur. La SMA conclut à l'irrecevabilité de cette demande pour défaut de qualité à

agir. Il est certain que la demande en résolution de la vente pour vices cachés ayant été accueillie, Mme [B] a perdu sa qualité d'acquéreur du bien et n'est pas recevable à réclamer le bénéfice de la garantie décennale. L'action de Mme [B] contre la SMA ne peut donc prospérer.

Mme [B] est bien fondée à réclamer les frais d'acquisition de l'immeuble de 626 238 euros en application de l'article 1644 du code civil.

S'agissant d'une restitution de prix consécutive à la résolution d'un contrat, les intérêts sont dus du jour de la demande en justice équivalant à la sommation de payer, soit à compter de l'assignation et portent eux-mêmes intérêts en application de l'article 1343-2 du code civil.

Mme [B] sollicite en outre des dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1645 du code civil et elle justifie avoir exposé des charges afférentes au bien immobilier à hauteur de 5 893,41 euros alors qu'elle est privée de la jouissance de la maison depuis les arrêtés de péril et d'interdiction d'accès de 2014. Il sera donc fait droit à sa demande.

Elle allègue un préjudice financier résultant de la mobilisation de ses économies dans l'achat du bien au lieu d'un placement financier. Elle ne rapporte cependant pas la preuve de ce préjudice et sera déboutée de cette demande.

Mme [B] réclame également le remboursement de frais d'aménagement de l'immeuble à hauteur de 13 169,61 euros. Elle produit des factures concernant divers aménagements à hauteur de 3.450,98 euros, le surplus des factures ayant trait à des biens mobiliers tels que chaises, coussins ou canapé qui seront conservés par Mme [B] et qui n'ouvrent donc pas droit à indemnisation. La SCI Stela sera par conséquent condamnée à payer à Mme [B] la somme de 3 450,98 euros au titre des frais d'aménagement.

Mme [B] a subi incontestablement depuis 2014 un préjudice de jouissance que le premier juge a, par une exacte appréciation des éléments produits, fixé à 20 000 euros, s'agissant d'une résidence secondaire.

Compte tenu de l'échec du projet de Mme [B] et de sa famille organisé autour de cette acquisition, des tracasseries inhérentes à la procédure judiciaire, le préjudice moral subi par Mme [B] doit être évalué à la somme de 8 000 euros.

Les dommages et intérêts alloués à Mme [B] porteront intérêts à compter du jugement en application de l'article 1231-7 du code civil et à compter du présent arrêt en ce qui concerne la somme de 3 498,35 euros et les intérêts des sommes allouées en première instance et par la présente décision seront capitalisés en application de l'article 1343-2 du code civil.

La SCI Stela agit contre la société SMA sur le fondement de l'article 1792 du code civil.

La société SMA soutient qu'il s'agit du recours d'un tiers alors que la SCI Stela en qualité de maître d'ouvrage, propriétaire du bien du fait de la résolution de la vente, est bien fondée à rechercher la responsabilité de l'entreprise sur le fondement de l'article 1792 du code civil ainsi que la garantie de l'assureur en responsabilité décennale de l'entreprise.

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

L'effondrement de la maison en raison du choix constructif inadapté aux contraintes du terrain constitue un désordre de nature décennale rendant impropre à sa destination d'habitation la maison qui est frappée d'un arrêté de péril, n'est pas réparable et ne peut être reconstruite.

La société SMA argue que la stabilisation du talus ne rentrait pas dans le cadre de la mission que lui avait confiée la SCI. Elle ne peut cependant prétendre que le constructeur n'était pas concerné par le confortement du talus dans la mesure où l'édification de la maison devait être réalisée sur un talus dont l'instabilité avait été portée à sa connaissance à travers l'étude géotechnique préliminaire. Il lui appartenait donc de stabiliser le terrain ou de refuser le marché portant sur une édification présentant des risques de fissuration voire d'effondrement.

La société SMA conteste l'existence d'une réception même tacite au motif que la preuve du paiement de l'intégralité des travaux par le maître d'ouvrage ne serait pas rapportée. La réception suppose la volonté non équivoque du maître d'ouvrage de recevoir l'ouvrage, et la vente de l'immeuble à Mme [B] en 2009 témoigne d'une telle volonté concrétisée en l'espèce par la prise de possession de l'ouvrage par la SCI dès la fin des travaux. Il y a donc lieu de fixer la date de la réception au paiement du dernier appel de fonds, soit au 22 septembre 2005.

La société SMA soulève la forclusion de l'action pour expiration du délai décennal au jour de la demande en relevé et garantie formée par la SCI par conclusions du 2 novembre 2016.

La société SMA est recevable à exciper de la forclusion qui, étant une fin de non-recevoir, peut être soulevée à tout moment.

L'assignation en référé ayant interrompu le délai de forclusion jusqu'au prononcé de l'ordonnance de référé en date du 4 juillet 2014, ordonnant une expertise judiciaire au contradictoire de la SCI et de la société SMA, en application de l'article 2241 du code civil, l'action de la SCI contre SMA n'encourt pas la forclusion.

La société SMA recherche la responsabilité de la SCI en faisant valoir que son assurée, l'entreprise MR Construction, n'avait aucune compétence pour apprécier la constructibilité du terrain, que la stabilisation du talus ne faisait pas partie des travaux qui lui avaient été confiés et que la SCI a choisi un procédé constructif ne répondant pas aux préconisations de l'étude géotechnique dont elle était informée.

Il est certain que tant le maître d'ouvrage que l'entreprise avaient connaissance des conclusions du cabinet ERG concernant la nécessité de recourir à des études de sol plus approfondies et de réaliser des fondations profondes. La SCI s'est abstenue de commander les études préconisées et a refusé le devis de la société Ripert qui portait sur des micropieux. La société MR Construction, professionnel de la construction, a édifié la maison suivant un procédé qui ne garantissait pas la solidité de l'immeuble. En considération de ces éléments, il sera laissé au maître d'ouvrage une part de responsabilité de 30% dans les rapports entre la SCI et l'assureur de l'entreprise.

Le préjudice subi par la SCI du fait des désordres ne consistent pas dans les frais d'acquisition de la maison, lesquels englobent le prix du terrain et la plus-value immobilière.

La maison n'étant pas réparable et le terrain n'étant pas constructible pour des raisons techniques, économiques et environnementales, le préjudice matériel de la SCI doit être évalué au coût des travaux d'édification que la SCI a payés à l'entreprise, soit la somme de 125 535,79 euros.

La SMA sera donc condamnée à payer à la SCI la somme de 87 875,05 euros ($125\,535,79 \times 70\%$) au titre de son préjudice matériel résultant des désordres affectant la villa.

La SCI demande à être relevée et garantie par la SMA des condamnations aux dommages et intérêts au profit de Mme [B] et qui résultent des désordres affectant la villa.

Il s'agit de préjudices immatériels causés à un tiers, à savoir Mme [B], par la société MR Construction du fait des désordres et auxquels il y a lieu d'appliquer le plafond de garantie de 458.000 euros et la franchise de 198 euros.

La SMA sera donc condamnée à payer à la SCI la somme de 25 943,07 euros ($5\,893,41 + 3\,450,98 + 20\,000 + 8\,000 = 37\,344,39 \times 70\% - 198$).

La SMA agit en responsabilité contre M. [O] en raison de sa faute personnelle. La société MR Construction qui a opté pour un mode de construction en s'affranchissant des mesures d'investigation préconisées par l'étude géotechnique dont elle avait connaissance et alors qu'elle est professionnelle de la construction et a un devoir de conseil envers le maître d'ouvrage ne peut reprocher à celui-ci, qui n'a pas de compétence en matière de construction, d'avoir accepté un procédé de construction ne garantissant pas la solidité de l'immeuble.

L'absence de souscription d'une police dommages-ouvrage ne porte pas préjudice à la SMA dans la mesure où la charge définitive de la réparation du dommage incombe à l'entreprise responsable du vice de construction, à savoir la société MR Construction et l'assureur de celle-ci, la SMA.

La société SMA sera donc déboutée de son recours contre M. [O].

Il sera alloué à Mme [B] la somme de 3 000 euros au titre des frais irrépétibles dont il serait inéquitable de lui laisser la charge.

Aucune considération d'équité ne commande qu'il soit fait application de l'article 700 au profit des autres parties.

Dispositif

PAR CES MOTIFS':

Confirme le jugement déféré sauf en ce qu'il a rejeté la demande en paiement formée par Mme [B] au titre des frais d'aménagement de l'immeuble, en ce qu'il a rejeté la demande formée par la SCI Stela contre la société SMA et en ce qu'il a condamné la SCI Stela aux dépens et à payer la somme de 1 500 euros à la SMA sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile';

Statuant à nouveau des chefs infirmés et y ajoutant ;

Condamne la SCI Stela à payer à Mme [G] [K] épouse [B] la somme de 3 498,35 euros correspondant aux frais d'aménagement avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt et capitalisation des intérêts dus pour une année entière';

Dit que la somme de 33 893,41 euros allouée à Mme [B] à titre de dommages et intérêts portera intérêts au taux légal à compter du jugement';

Dit que la somme de 626 238 euros en restitution du prix de vente portera intérêt au taux légal à compter de l'assignation ;

Condamne la société SMA à payer à la SCI Stela la somme de 113 818,12 euros correspondant à 87.875,05 euros au titre du préjudice matériel et à 25 943,07 euros au titre des préjudices immatériels ;

Condamne la SCI Stela à payer à Mme [G] [K] épouse [B] la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile';

Déboute la SCI Stela et la société SMA de leurs demandes fondées sur l'article 700 du code de procédure civile';

Condamne in solidum la SCI Stela et la SMA aux dépens de première instance et d'appel, en ce compris les frais d'expertise et dit que ceux d'appel pourront être recouvrés contre elles conformément aux dispositions de l'article 699

du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 8 juillet 2021

VOIR LA DÉCISION 

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 08-07-2021
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 3A 12-03-2020