

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

3e Chambre A

ARRÊT AU FOND

DU 25 JANVIER 2018

N° 2018/0025

Rôle N° 16/08739

[O] [H] épouse [D]

C/

ENTREPRISE [G] [Z]

Compagnie d'assurances MAAF ASSURANCES

SAMCV MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS

Société CABINET PATRICK SALVINI & MICHEL GUIEN

SCI LINA

Grosse délivrée

le :

à :

Me Roselyne SIMON-THIBAUD

Me Marielle PLANTAVIN

Me Laure CAPINERO

Me Joseph MAGNAN

Me Xavier BLANC

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE en date du 26 Avril 2016 enregistré(e) au répertoire général sous le n° 13/01958.

APPELANTE

Madame [O] [H] épouse [D]

née le [Date naissance 2] 1960 à [Localité 8], demeurant [Adresse 4]

représentée par Me Roselyne SIMON-THIBAUD de la SCP BADIE SIMON-THIBAUD JUSTON, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

plaidant par Me Pascal-Yves BRIN, avocat au barreau de MARSEILLE

INTIMEES

ENTREPRISE [G] [Z], assignée avec signification de conclusions et notification de la déclaration d'appel PVRI (art. 659 du CPC) le 11 août 2016 à la requête de Madame [O] [D] née [H], signification des conclusions le 27/9/16 PVR à la requête du Cabinet Patrick SALVINI et Michel GUIEN, notification de conclusions PVRI le 24/10/16 de S.A. MAAF ASSURANCES, demeurant [Adresse 5]

défaillante

Compagnie d'assurances MAAF ASSURANCES MAAF ASSURANCES prise en sa qualité d'assureur de Monsieur [G], demeurant [Adresse 7]

représentée et plaidant par Me Marielle PLANTAVIN, avocat au barreau de MARSEILLE, substitué par Me Victoria ANDRE, avocat au barreau de MARSEILLE

SAMCV MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, demeurant [Adresse 6]

représentée et plaidant par Me Laure CAPINERO, avocat au barreau de MARSEILLE substitué par Me Marine DELAIRE, avocat au barreau de MARSEILLE

Société CABINET PATRICK SALVINI & MICHEL GUIEN prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège, demeurant [Adresse 3]

représentée par Me Joseph MAGNAN de la SCP MAGNAN PAUL MAGNAN JOSEPH, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

plaidant par Me Cyril MELLOUL, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE substitué par Me Joëlle ESTEVE de l'ASSOCIATION

KAROUBY MINGUET ESTEVE MELLOUL, avocat au barreau D'AIX-EN-PROVENCE

SCI LINA Prise en la personne de son représentant légal domicilié ès-qualité audit siège, demeurant [Adresse 1]
représentée par Me Xavier BLANC, avocat au barreau de MARSEILLE

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 23 Novembre 2017 en audience publique devant la Cour composée de :

Madame Sylvie CASTANIE, Président

Mme Béatrice MARS, Conseiller rapporteur,

Mme Florence TANGUY, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Brigitte NADDEO.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 25 Janvier 2018

ARRÊT

Défaut,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 25 Janvier 2018,

Signé par Madame Sylvie CASTANIE, Président et Madame Jocelyne MOREL, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Par acte authentique du 17 juillet 2009, [O] [D] a vendu à la SCI Lina une parcelle de terrain située à Gemenos sur laquelle est édifiée une villa élevée d'un rez de chaussée sur sous-sol, à l'exception de la tour qui comporte un étage, le tout comprenant huit pièces principales avec piscine, au prix de 1 200 000 euros, dont 47 848 euros au titre des éléments de mobilier.

[O] [D] avait obtenu, le 11 avril 2006, un permis de construire.

La déclaration d'ouverture du chantier de construction de la maison datait du 12 juillet 2006 et une déclaration d'achèvement des travaux est intervenue le 2 octobre 2007.

A la suite de l'apparition d'infiltrations d'eau au sous-sol de la maison, la SCI Lina a saisi le Juge des référés et obtenu la désignation d'un expert, par ordonnance du 1er octobre 2010.

Par ordonnance du 1er avril 2011 les opérations d'expertise ont été rendues communes à la société d'architecte Cabinet Patrick Salvini et Michel Guien, son assureur la Mutuelle des Architectes Français, [Z] [G] exerçant à l'enseigne Entreprise [Z] [G], titulaire du gros 'uvre, et son assureur la MAAF.

L'expert a déposé son rapport définitif le 10 février 2012.

Par acte du 14 novembre 2012, la SCI Lina a assigné devant le Tribunal de Grande Instance de Marseille [O] [D], la MAAF, la MAF et [Z] [G] exerçant à l'enseigne Entreprise [Z] [G] aux fins de voir réparer son préjudice.

Par jugement en date du 26 avril 2016, le Tribunal de Grande Instance de Marseille a':

- Prononcé la nullité du contrat d'assurance souscrit par [Z] [G] auprès de la compagnie MAAF Assurances et mis hors de cause cet assureur,

- Condamné in solidum [O] [D], [Z] [G], la société Cabinet Patrick Salvini et Michel Guien et la Mutuelle des Architectes Français à verser les sommes suivantes à la SCI Lina':
 - * 343 170 euros au titre des travaux de reprise des désordres,
 - * 76 000 euros au titre du préjudice de jouissance,
 - * 4000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

- Dit que dans les rapports entre les défendeurs, la responsabilité des dommages incombe à :
 - * [O] [D] : pour 75 %,
 - * la société Cabinet Patrick Salvini et Michel Guien pour 10 %,
 - * [Z] [G] pour 15 %,

- Sur la base et dans la limite de ce partage de responsabilité, accueillis les appels en garantie formés par :
 - * [O] [D] à l'encontre de [Z] [G], la société Cabinet Patrick Salvini et Michel Guien et la Mutuelle des Architectes Français,
 - * la société Cabinet Patrick Salvini et Michel Guien à l'encontre de [O] [D] de [Z] [G],

- Ordonné l'exécution provisoire du jugement,

- Débouté les parties du surplus de leurs prétentions,

[O] [D] a relevé appel de cette décision le 11 mai 2016.

Vu les conclusions de [O] [D], notifiées le 2 décembre 2016, aux termes desquelles il est demandé à la Cour de :

- Réformer le jugement entrepris,

Principalement :

- Déclarer la SCI Lina irrecevable et infondée en ses demandes,

Très subsidiairement, pour le cas où il serait fait droit même partiellement aux prétentions de la SCI Lina :

- Constater la prescription de l'action en annulation du contrat d'assurance formée par la MAAF et la débouter en conséquence de sa demande tendant à voir prononcer la nullité du contrat d'assurance,

- Constater qu'aucune exclusion de garantie ne saurait être appliquée par la MAAF,

- Condamner in solidum l'entreprise [Z] [G], la MAAF Assurances, le Cabinet Patrick Salvini Michel Guien et la MAF, ou celle (s) de ces parties contre lequel ou laquelle l'action le mieux compètera, à relever indemne [O] [D] des condamnations en principal, intérêts et frais de justice, qui pourraient mis à sa charge au profit de la SCI Lina,

- Rejeter toute autre demande dirigée contre [O] [D],

- Débouter la SCI Lina, la MAAF Assurances, le Cabinet Patrick Salvini et Michel Guien et la MAF de toutes leurs demandes, fins et conclusions,

- Condamner in solidum la SCI Lina, l'entreprise [Z] [G], la SA MAAF Assurances, le Cabinet Patrick Salvini Michel Guien et la MAF, ou celle(s) de ces parties contre lequel ou laquelle l'action le mieux compètera, à payer à [O] [D] la somme de

3500 euro au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Vu les conclusions de la SCI Lina, intimée, notifiées le 5 octobre 2016 aux termes desquelles il est demandé à la Cour de :

- Confirmer le Jugement entrepris en toutes ses dispositions sauf en ce qu'il a chiffré le préjudice de jouissance à la somme de 76 000 euros,

- Condamner in solidum [O] [D], [Z] [G] et son assureur la MAAF, ainsi que le Cabinet Guien et Salvini et leur assureur la MAF à verser à la SCI Lina :

- * la somme de 343 170 euros au titre des travaux de réparation,

- * la somme de 3424 euros multiplié par le nombre de mois à compter de l'acte d'achat du 17 juillet 2009 jusqu'au jour de l'arrêt à intervenir, outre les intérêts au taux légal, au titre du préjudice subi,

- Condamner in solidum [O] [D], [Z] [G] et son assureur la MAAF, ainsi que le Cabinet Guien et Salvini et leur assureur la MAF à verser à la SCI Lina la somme de 4000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

- Condamner in solidum [O] [D], [Z] [G] et son assureur la MAAF, ainsi que le Cabinet Guien et Salvini et leur assureur la MAF à verser à la SCI Lina la somme de 4000 euros au titre de l'article 700 d'appel du Code de Procédure Civile.

Vu les conclusions du Cabinet Patrick Salvini et Michel Guien, intimés, notifiées le 10 février 2017, aux termes desquelles il est demandé à la Cour de :

- Réformer en toutes ses dispositions le jugement rendu le 26 avril 2016,

- Débouter purement et simplement toutes demandes dirigées à l'encontre du Cabinet Salvini et Guien,

- Dire et juger que la SCI Lina ne justifie pas de son préjudice,
- Mettre hors de cause, purement et simplement, le Cabinet Salvini et Guien,
- Rejeter les demandes de condamnations de la SCI Lina en ce qu'elles sont injustifiées, infondées et totalement disproportionnées,
- Débouter tout concluant de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions dirigées à l'encontre du Cabinet Salvini et Guien,

Subsidiairement si des condamnations devaient être prononcées à l'encontre du cabinet concluant :

- Condamner in solidum [O] [D], l'entreprise [G] et la MAAF à relever et garantir le Cabinet Salvini et Guien en principal, intérêts, frais et accessoires, sur le fondement de la responsabilité quasi-délictuelle,

Très subsidiairement :

- Prononcer d'éventuelles condamnations hors taxe la SCI Lina ne démontrant pas ne pas être assujettie à la TVA,

A titre infiniment subsidiaire :

- Prononcer d'éventuelles condamnations à un taux de TVA réduit,
- Réduire à de plus justes proportions les demandes de condamnations financières
- Condamner [O] [D] et à défaut tout succombant à verser au Cabinet Salvini et Guien la somme de 2500 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Vu les conclusions de la Mutuelle des Architectes Français, intimée, notifiées le 5 octobre 2016, aux termes desquelles il est demandé à la Cour de :

- Infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a fait droit aux demandes de la SCI Lina à l'encontre de [O] [D],
- Débouter la SCI Lina ainsi que toute autre partie de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

Subsidiairement :

- Débouter [O] [D] ou toute autre partie de l'ensemble de ses demandes formulées contre la MAF,

Plus subsidiairement :

- Condamner in solidum [O] [D], [Z] [G] et la MAAF à relever et garantir la MAF de toute condamnation,
- Condamner tout succombant à payer la somme de 5000 euros en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Vu les conclusions de la MAAF, intimée, notifiées le 3 octobre 2016, aux termes desquelles il est demandé à la Cour de :

A titre principal :

- Confirmer le Jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Dans l'hypothèse où la Cour infirmerait le jugement :

- Rejeter toute demande à l'encontre de MAAF Assurances au titre de travaux ne relevant pas des garanties souscrites auprès d'elle,
- Dire et juger qu'en l'absence de désordre rendant l'ouvrage impropre à sa destination qui serait imputable aux travaux de l'entreprise [G], les garanties souscrites auprès de MAAF Assurances ne sont pas mobilisables,
- Prononcer la mise hors de cause de MAAF Assurances,
- Rejeter les demandes indemnitaires de la SCI Lina portant sur des montants non justifiés,

A titre infiniment subsidiaire :

- Condamner in solidum le Cabinet Guien et Salvini, son assureur la MAF et [O] [D] à relever et garantir MAAF Assurances de toute condamnation qui pourrait intervenir à son encontre,
- Condamner in solídum la SCI Lina, le Cabinet Guien et Salvini, son assureur la MAF et [O] [D] à verser à MAAF Assurances la somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

[Z] [G], entreprise [G], bien que régulièrement assigné (procès verbal de recherches infructueuses) n'a pas constitué avocat.

PAR CES MOTIFS':

- Sur le vice caché :

L'expert confirme les venues d'eaux dénoncées par la SCI Lina, notamment dans la partie habitable localisée en sous-sol (plafond salle à manger, chambre de jeu des enfants...) au rez de chaussée (plafond chambre..) et conclut: d'une manière générale les dommages qui affectent la construction sont très importants.

Pour l'expert, la cause des venues d'eaux est liée au fait qu'aucun ouvrage d'étanchéité ne protège les zones non habitables (au niveau du permis de construire) devenues des zones habitables. Ainsi il note que le vide sanitaire sur le permis est devenu: salle de jeu, chambres, salle de bains et les garages: chambres, salle de bain, tous les intervenants à l'acte de construire étant conscients de ce changement de destination: en l'état de la hauteur sous-plafond du sous-sol 2,50 m ou la présence d'un dallage dans ce qui est prévu être un vide sanitaire.

Enfin, l'expert conclut: au vu de l'absence totale d'ouvrage d'étanchéité, il est impossible qu'au cours de la période s'étalant du 2 octobre 2007 (achèvement des travaux) au 17 juillet 2009 (date de la vente à la SCI Lina) la villa n'ait jamais été affectée par de véritables infiltrations. Lors de la vente le vice était connu et caché par les époux [D].

[O] [D] invoque sa bonne foi et la méconnaissance des défauts affectant le bien lors de la vente.

Toutefois, cette dernière, dont il apparaît par l'extrait Kbis produit, qu'elle se trouvait être, dans la période concernée, gérante d'une société MES dont l'activité consistait notamment en une assistance à maîtrise d'ouvrage et prestations de services dans le domaine du bâtiment, ne pouvait ignorer les changements apportés dans la destination des locaux, cette modification ayant permis d'obtenir, selon l'expert, une surface réelle habitable de 450 m² alors que la construction ne pouvait bénéficier d'une surface habitable nette de plus de 258 m².

De la même façon, cette dernière ne pouvait ignorer l'absolue nécessité de prévoir, pour des zones habitables et notamment situées en sous-sol, un ouvrage d'étanchéité, l'expert soulignant qu'en son absence les infiltrations au droit des zones litigieuses se révèlent rapidement et dès lors sont inéluctables.

Ainsi, lors de la vente à la SCI Lina, [O] [D] a non seulement tu aux acquéreurs la modification apportée aux plans originaux mais également le vice intrinsèque affectant l'ouvrage du fait d'une absence d'étanchéité des zones habitables.

De plus, les deux attestations de proches indiquant avoir visité l'habitation en novembre et décembre 2008 sans détecter de traces d'infiltration, produites par [O] [D], ne peuvent avoir la force probante pouvant permettre à la Cour d'écarter les conclusions claires de l'expert sur la connaissance qu'avait cette dernière des problèmes affectant le bien, avant sa vente.

Dès lors, comme le retient à juste titre le premier Juge, la clause de vente en l'état contenue dans l'acte du 17 juillet 2009 ne peut faire obstacle à l'action engagée par la SCI Lina sur le fondement de l'article 1641 du Code Civil, les défauts cachés du bien vendu le rendant impropre à l'usage auquel il était destiné.

Le Cabinet Salvini et Guien ne conteste pas, en l'absence de contrat écrit du fait des relations entretenues avec le maître de l'ouvrage, s'être vu confier une mission de maîtrise d'œuvre concernant le gros œuvre.

Il est établi que ce cabinet était parfaitement informé des changements de destination décidés par le maître de l'ouvrage notamment comme le souligne l'expert, par la réception des plans d'exécution DMI du gros œuvre, précisant le caractère habitable des parties litigieuses (hauteur sous plafond, dallage).

Ainsi, il appartenait au Cabinet Salvini et Guien, dans le cadre de sa mission, d'informer le maître de l'ouvrage de la nécessité de prévoir la réalisation, sur les parois enterrées, d'une étanchéité et de veiller à sa réalisation.

Enfin de la même façon, la responsabilité de [Z] [G], à l'enseigne Entreprise [G], qui ne pouvait ignorer le changement de destination des locaux et dès lors l'obligation de réaliser un ouvrage d'étanchéité est engagée.

Au vu des éléments ci-dessus précisés et de l'étendue de la responsabilité engagée par chacun des intervenants, il y a lieu de dire que [O] [D] supportera 75 % du montant des travaux réparatoires et du préjudice subi par la SCI Lina, le Cabinet Salvini et Guien 15 % et [Z] [G], à l'enseigne Entreprise [G] 10 %.

- Sur la garantie de la MAAF':

Lors de la souscription du contrat assurance multirisque professionnelle auprès de la MAAF [Z] [G], à l'enseigne Entreprise [G], a déclaré un chiffre d'affaire de 150 000 euros HT avec un effectif d'un salarié.

L'expert retient que le montant des travaux facturés par ce dernier a été de 417 000 euros TTC.

A juste titre, le premier Juge a écarté la prescription biennale relative à la nullité du contrat invoquée par la MAAF, cette société n'ayant connu le montant des travaux engagés par son assuré que lors de l'expertise et dès lors invoqué la nullité dès le 21 novembre 2011 sans que [Z] [G] ne formule d'observation.

Dès lors, au vu du montant de la prestation, largement supérieure à celui déclaré et ayant servi de base à l'appréciation du risque par l'assureur, de l'ampleur des travaux réalisés peu compatible avec l'emploi d'un seul salarié, il y a lieu de retenir la fausse déclaration intentionnelle de l'assuré et de confirmer sur ce point la décision du premier Juge.

- Sur la réparation':

L'expert note que les malfaçons constatées ne semblent pas réparables de manière pérenne et précise que la valorisation des travaux présentée par la SCI Lina à hauteur de 362 044,35 euros TTC n'appelle pas d'observation particulière.

La SCI Lina produit un cahier 'Travaux de réhabilitation d'une maison individuelle' comprenant le lot n°1': Terrassement, démolition gros 'uvre': 227 330 euros HT,

lot n°2 Étanchéité': 56 595 euros HT,

lot n°3 Courants et Courants faibles': 13 335 euros HT,

lot n°4 Faux plafond, revêtement': 30 830 euros HT,

lot n°5 Peinture': 15 080 HT,

Soit 343 170 euros HT.

Comme le souligne à juste titre le premier Juge, les parties se contentent de critiquer le montant retenu par l'expert sans apporter aucun élément permettant d'écarter cette évaluation.

Alors que la victime d'un dommage a droit à réparation entière de son préjudice, [O] [D] et le Cabinet Salvini et Guien peuvent difficilement, après avoir été à l'origine ou connu la modification de la destination des locaux, soutenir que la réparation du bien permettrait à la SCI Lina de construire un ouvrage interdit par la Loi ou constituerait un enrichissement sans cause.

Enfin, concernant le préjudice de jouissance invoqué en l'état de la gravité des désordres, de leur localisation et de la nature du bien s'agissant de trois logements distincts dont il n'est pas établi la destination, il y a lieu de confirmer la décision du premier Juge.

PAR CES MOTIFS

La Cour par décision par défaut en dernier ressort':

- Infirme le jugement en date du 26 avril 2016 sur le partage de responsabilité prononcé,'

Statuant à nouveau':

- Condamne [O] [D], le Cabinet Salvini et Guien, garanti par son assureur la Mutuelle des Architectes Français et [Z] [G] à l'enseigne Entreprise [G], à payer à la SCI Lina une somme de 343 170 euros HT au titre des travaux de reprises et 76000 euros au titre du préjudice de jouissance,

- Dit que dans leur rapport respectif [O] [D] sera tenue à 75 % du montant des condamnations prononcées, le Cabinet Salvini et Guien à hauteur de 15 % et [Z] [G]

à l'enseigne Entreprise [G] à hauteur de 10 %,

- Confirme le jugement pour le surplus,

- Condamne in solidum [O] [D], le Cabinet Salvini et Guien et la Mutuelle des Architectes Français à payer à la SCI Lina une somme de 4000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

- Condamne in solidum [O] [D], le Cabinet Salvini et Guien et la Mutuelle des Architectes Français à payer à la MAAF une somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

- Condamne in solidum [O] [D], le Cabinet Salvi et Guien et la Mutuelle des Architectes Français aux entiers dépens avec recouvrement direct au profit des avocats de la cause, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE