

13 février 2013

Cour de cassation

Pourvoi n° 11-28.376

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2013:C300158

Titres et sommaires

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - immeuble à construire - vente en l'état futur d'achèvement - vendeur - obligations - garantie des désordres intermédiaires - conditions - faute - caractérisation - défaut - cas - manquement à l'obligation de remettre un ouvrage exempt de vices

Ne caractérise pas la faute d'un vendeur d'immeuble à construire, une cour d'appel qui, pour retenir la responsabilité de celui-ci au titre de dommages intermédiaires, relève qu'il a manqué à son obligation de remettre à l'acquéreur un ouvrage exempt de vices

Texte de la décision

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

Sur le moyen unique :

Vu les articles 1147 et 1646-1 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 24 octobre 2011), qu'en 1998, la société civile immobilière Patrimoine Urbain Vitry (la SCI), aux droits de laquelle se trouve la société Kaufman and Broad, a entrepris la construction d'un immeuble à usage d'habitation qu'elle a vendu par lots en l'état futur d'achèvement ; qu'une mission limitée à la conception architecturale sans direction de travaux a été confiée à M. X..., architecte, la mission de maîtrise d'oeuvre d'exécution à la SCIB et le contrôle technique à la société CEP ; que la société civile immobilière GMB Lahournère (la SCI GMB) a acquis un appartement situé au cinquième étage, mais n'a pas réglé l'intégralité du prix en raison de l'existence d'infiltrations apparues sur sa loggia en provenance du sol du balcon de l'appartement du sixième étage ; que la SCI a assigné la SCI GMB en paiement du solde du prix de l'appartement et qu'une expertise a été ordonnée ;

Attendu que pour retenir la responsabilité de la société Kaufman and Broad et la condamner à faire réaliser les travaux préconisés par l'expert et à payer diverses sommes, l'arrêt retient que le vendeur d'immeuble à construire, tout comme

les constructeurs, répond des dommages intermédiaires en cas de faute de sa part et que la défaillance de la société Kaufman and Broad est caractérisée pour avoir manqué à son obligation de remettre à l'acquéreur un ouvrage, objet du contrat, exempt de vices ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne suffisent pas à caractériser la faute du vendeur, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il dit que la responsabilité de M. X... ne peut être recherchée par la SCI GMB au titre du désordre affectant la terrasse du sixième surplombant sa loggia, déboute cet acquéreur de toute demande de ce chef, déboute M. X... de sa demande en dommages-intérêts pour procédure abusive, condamne la SCI GMB à payer à la société Kaufman and Broad la somme de 9 924,43 euros représentant le solde du prix de vente, l'arrêt rendu le 24 octobre 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Toulouse ; remet, en conséquence, sur le surplus, 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 Toulouse, autrement composée ;

Condamne la SCI GMB Lahournère aux dépens ;

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

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boullez, avocat aux Conseils, pour la société Kaufman and Broad.

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR retenu la responsabilité d'un promoteur immobilier et vendeur en état de futur achèvement, la société KAUFMAN & BROAD, et D'AVOIR condamné la société KAUFMAN & BROAD à mettre en oeuvre la solution n° 3 préconisée par l'expert judiciaire dans le délai de quatre mois à compter de la signification de l'arrêt, sous astreinte provisoire de 50 € par jour de retard au-delà de cette date et pendant une durée de 3 mois, à payer à la SCI GMB LAHOURNÈRE les sommes de 3.000 € au titre des frais de remise en état de sa loggia avec indexation sur l'évolution de l'indice BT 01 du coût de la construction du 9 décembre 2005, date de dépôt du rapport à ce jour et de 2.000 € au titre des troubles de jouissance subis avec intérêts au taux légal à compter de ce jour jusqu'au paiement effectif et à payer à M. Y... la somme globale de 5.000 € à titre de dommages et intérêts avec intérêts au taux légal à compter de ce jour jusqu'au paiement effectif ;

AUX MOTIFS QUE la SCI GMB LAHOURNÈRE agit uniquement à rencontre de son vendeur et de M. X..., à l'exclusion de tout autre constructeur et notamment la SA BUREAU VERITAS ; que le désordre litigieux engage la responsabilité

contractuelle de droit commun de la SARL KAUFMAN & BROAD ; que le vendeur d'immeuble à construire, tout comme les constructeurs, répond, en effet, des dommages intermédiaires en cas de faute de sa part ; que la défaillance de la SARL KAUFMAN & BROAD est caractérisée pour avoir manqué à son obligation de remettre à l'acquéreur un ouvrage, objet du contrat, exempt de vices ;

ALORS QUE la responsabilité contractuelle du vendeur en état futur d'achèvement ne peut être engagée, au titre des désordres intermédiaires, qu'en cas de preuve d'une faute pouvant lui être imputée ; qu'il résulte des constatations auxquelles les juges du fond ont procédé que les infiltrations ne portaient pas atteinte à la solidité ou à la destination de l'ouvrage et qu'ils relevaient donc de la catégorie des désordres intermédiaires ; qu'en relevant que la responsabilité de la société KAUFMAN & BROAD était engagée du seul fait qu'elle avait manqué à son obligation de livrer un ouvrage exempt de vices, tout en rappelant qu'elle répond des dommages intermédiaires en cas de faute de sa part, la cour d'appel s'est déterminée par des motifs impropres à caractériser la faute du vendeur ; qu'ainsi, elle a privé sa décision de base légale au regard des articles 1147 et 1646-1 du Code civil.

Décision attaquée

Cour d'appel de toulouse
24 octobre 2011

Textes appliqués

articles 1147 et 1646-1 du code civil