

12 mai 2021

Cour de cassation

Pourvoi n° 19-24.786

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2021:C300420

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 12 mai 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 420 F-D

Pourvoi n° J 19-24.786

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 12 MAI 2021

La société Generali IARD, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° J 19-24.786 contre l'arrêt rendu le 3 juillet 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 5), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société MAAF assurances, société anonyme, dont le siège est [Adresse 2],

2°/ à la société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics (SMABTP), société d'assurance à la forme mutuelle, dont le siège est [Adresse 3],

3°/ à la société Sacieg construction, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 4],

4°/ à M. [R] [A], domicilié [Adresse 5],

5°/ à la société MMA IARD,

6°/ à la société MMA IARD, société anonyme,

7°/ à la société MMA IARD assurances mutuelles, société anonyme,

toutes trois ayant leur siège [Adresse 6], et venant aux droits de Covea Risks,

8°/ à la société C3D, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 7],

9°/ à la société Pinto Rodrigues et Fils, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 8],

10°/ à la société [Personne physico-morale 1], société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 5],

11°/ à la société Mutuelle des architectes français, société d'assurance mutuelle, dont le siège est [Adresse 9],,

12°/ à la société Insead résidences, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 10],

13°/ à la société Axa France IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 11], en qualité d'assureur de la société Pinto Rodrigues,

défendeurs à la cassation.

La SMABTP et la société Sacieg construction ont formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi provoqué contre le même arrêt ;

Les sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles ont 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, un moyen de cassation annexé au présent arrêt ;

La SMABTP et la société Sacieg construction, demanderesses au pourvoi provoqué invoquent, à l'appui de leur recours, un moyen de cassation annexé au présent arrêt ;

Les sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles, demanderesses au pourvoi incident invoquent, à l'appui de leur recours, un moyen de cassation également annexé au présent arrêt ;

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Zedda, conseiller référendaire, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la société Generali IARD, de la SCP Boullloche, avocat de M. [Personne physico-morale 1], de la société [Personne physico-morale 1] et de la société Mutuelle des architectes français, de la SARL Cabinet Briard, avocat de la société Insead résidences, de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de la société Axa France IARD, de la SCP L. Poulet-Odent, avocat de la société SMABTP et de la société Sacieg construction, de Me Le Prado, avocat des sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles, de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de la société C3D, après débats en l'audience publique du 30 mars 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Zedda, conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 3 juillet 2019), la société Insead résidences (la société Insead) a confié à la société [Personne physico-morale 1] (la société [Personne physico-morale 1]), assurée auprès de la Mutuelle des architectes français (la MAF), la maîtrise d'oeuvre de la construction d'une résidence hôtelière.
2. L'exécution des travaux a été confiée à la société Sacieg construction (la société Sacieg), assurée auprès de la SMABTP.
3. La société Sacieg a sous-traité, notamment, le lot carrelages à la société Pinto Rodrigues fils, assurée auprès de la société MAAF assurances, puis de la société Axa France IARD, et le lot plâtrerie à la société C3D, assurée auprès de la société Le Continent, aux droits de laquelle vient la société Generali IARD.
4. Le maître d'ouvrage a souscrit un contrat multirisques de chantier, comprenant notamment une assurance dommages-ouvrage, auprès de la société Les Mutuelles du Mans assurance, aux droits de laquelle viennent les sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles (les sociétés MMA).
5. Se plaignant de désordres, la société Insead a obtenu la désignation d'un expert en référé, puis a assigné les constructeurs et assureurs aux fins d'indemnisation de ses préjudices.

Moyens

Examen des moyens

Sur le moyen unique du pourvoi principal, pris en sa première branche, le moyen unique du pourvoi provoqué des sociétés Sacieg et SMABTP et le moyen unique du pourvoi incident des MMA, pris en sa seconde branche, réunis

Enoncé des moyens

6. Les sociétés Generali, Sacieg et SMABTP font grief à l'arrêt, sur les désordres affectant les murs des chambres, salles de bains et WC, de dire que la société Generali garantit la société C3D sans limite de garantie, de condamner in solidum la société MMA IARD, assureur dommages-ouvrage, la société Sacieg et son assureur, la SMABTP, et la société C3D et son assureur Generali, à payer à la société Insead diverses sommes pour les travaux de démontage d'une salle de bains, pour les travaux de réfection des chambres affectées de désordres, pour les honoraires de maîtrise d'oeuvre complète, de coordination SPS, de bureau de contrôle et pour la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, de dire que la société Sacieg et la SMABTP sont garanties par la société C3D et son assureur Generali, de dire, sur la réparation des désordres « non individualisée » par l'expert, que la société Generali garantit la société C3D sans limite de garantie, de condamner in solidum la société MMA IARD, assureur dommages-ouvrage, la société Sacieg et son assureur SMABTP, la société C3D et son assureur Generali, et la société Pinto et son assureur MAAF, à payer à la société Insead diverses sommes pour les essais et les sondages, pour les « travaux déjà réalisés », pour la perte d'exploitation de quatre chambres en raison des sondages, pour l'indemnisation des chambres immobilisées pendant les travaux réparatoires, pour les honoraires d'assistance technique, de dire que la société Sacieg et la SMABTP sont garanties par la société C3D et la société Generali, et la société Pinto et son assureur MAAF, tenues in solidum, de dire que le partage de responsabilités entre les deux entreprises sous-traitantes, Pinto et C3D, s'opérera de la manière suivante : pour la société Pinto sous la garantie de la MAAF : 30 %, pour la société C3D sous la garantie de la compagnie Generali : 70 % et de dire que dans leurs recours entre elles, les sociétés responsables et leurs assureurs respectifs, seront garantis des condamnations prononcées à leur encontre à proportion du partage de responsabilités ainsi fixé, alors « qu'en jugeant, à propos des désordres affectant les murs des chambres, des salles de bain et des WC, tenant à des décollements en cueillies des plafonds dans les chambres, des décollements du doublage au pourtour des murs porteurs dans les chambres, des fissurations des carreaux de faïence sur les murs des salles de bains au droit et au-dessus des baignoires et des fissurations verticales au droit des plaques murales dans les WC, pour retenir la nature décennale de l'ensemble desdits désordres et dire la garantie de la société Generali engagée, que "Monsieur [E] déclare qu'en ce qui concerne les décollements de doublage, certes, il n'y a aucune atteinte à la solidité, ni de risque pour les personnes", mais "qu'il ne s'agit pas uniquement de problème inesthétique... car si vous n'avez pas de doublage ou des doublages dégradés, vous n'avez plus les isolations nécessaires et l'habitabilité de ces chambres est réduite, voire même anéantie. Or, ces cadres de haut niveau [qui louent ces chambres] travaillent très tard dans leur chambre pour préparer leurs dossiers, ils vivent carrément dans leur chambre et ils ne font pas qu'y dormir. D'où l'obligation d'avoir une habitabilité correcte...", "qu'il n'est contesté par aucune partie que ces désordres n'étaient pas apparents à la réception des travaux, et qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune réserve. La première déclaration de sinistre les concernant faite à l'assureur DO date du 4 mai 2003" et qu'il "ressort ainsi de ces éléments que si les désordres précités ne portent pas atteinte à la solidité de l'ouvrage (ce que reconnaît l'Insead), ils le rendent toutefois impropre à sa destination, qui est d'accueillir des stagiaires-étudiants, qu'ils soient ou non des cadres de haut niveau habitués à un certain confort, en ce qu'ils l'affectent dans son habitabilité, en présence de désordres généralisés, tels que décrits précédemment, non seulement dans la quasi-totalité des chambres, mais également dans une grande partie des salles de bain et des WC", et en ne vérifiant pas en quoi les décollements en cueillies des plafonds dans les chambres, les fissurations des carreaux de faïence sur les murs des salles de bains au droit et au-dessus des baignoires et les fissurations verticales au droit des plaques murales dans les WC rendraient également l'immeuble impropre à sa destination, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 du code civil. »

7. Les sociétés MMA font grief à l'arrêt de condamner la société MMA IARD, assureur dommages-ouvrage, ce, sous la garantie de la société Sacieg et de son assureur la SMABTP, in solidum avec la société Sacieg et son assureur la SMABTP, et la société C3D et son assureur la compagnie Generali, à payer à la société Insead diverses sommes pour les travaux de démontage d'une salle de bains, pour les travaux de réfection des chambres affectées de désordres, pour les honoraires de la maîtrise d'oeuvre complète, de la coordination SPS, du bureau de contrôle et pour la souscription d'une assurance dommages-ouvrage et, sur la réparation des désordres « non individualisés » par l'expert, de condamner la société MMA IARD, assureur dommages-ouvrage, ce, sous la garantie de la société Sacieg et de son assureur la SMABTP, in solidum la société Sacieg et son assureur la SMABTP, la société C3D et son assureur la compagnie Generali, et la société Pinto et son assureur la MAAF, à payer à la société Insead diverses sommes pour les essais et les sondages, pour les « travaux déjà réalisés », pour la perte d'exploitation de quatre chambres en raison des sondages, pour l'indemnisation des chambres immobilisées pendant les travaux réparatoires et pour les honoraires d'assistance technique, alors « que les

constructeurs sont responsables de plein droit des dommages 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 ; que la cour d'appel a relevé, à propos des désordres affectant les murs des chambres, des salles de bain et des WC, tenant à des décollements en cueillies des plafonds dans les chambres, des décollements du doublage au pourtour des murs porteurs dans les chambres, des fissurations des carreaux de faïence sur les murs des salles de bains au droit et au-dessus des baignoires et des fissurations verticales au droit des plaques murales dans les WC), que l'ensemble de ces désordres revêtaient une nature décennale, du fait que s'agissant des décollements de doublage, même en l'absence d'atteinte à la solidité et de risque pour les personnes, le désordre n'était pas seulement esthétique, en ce qu'en affectant l'habitabilité de l'immeuble, il le rendait impropre à sa destination, en présence de désordres généralisés, non seulement dans la quasi-totalité des chambres, mais également dans une grande partie des salles de bain et des WC ; qu'en statuant ainsi, sans expliquer en quoi les décollements en cueillies des plafonds dans les chambres, les fissurations des carreaux de faïence sur les murs des salles de bains au droit et au-dessus des baignoires et les fissurations verticales au droit des plaques murales dans les WC rendraient également l'immeuble impropre à sa destination, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1792 et suivants du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

8. Par motifs adoptés, la cour d'appel a retenu que les fêlures ou casses des carreaux sur les murs des salles de bains, le décollement en cueillies de plafonds et la fissuration verticale au droit des plaques murales compromettaient l'esthétique et l'habitabilité de l'immeuble, qu'ils le rendaient impropre à sa destination dès lors qu'ils affectaient des éléments essentiels des salles de bains et des WC, à savoir les carrelages, ainsi que les murs porteurs, rendant inhabitables des chambres d'une résidence hôtelière de haut standing, et qu'ils étaient donc de nature décennale au sens des dispositions de l'article 1792 du code civil.

9. La cour d'appel, qui s'est expliquée sur la gravité de l'ensemble des désordres, a ainsi légalement justifié sa décision.

Moyens

Sur le moyen unique du pourvoi incident des MMA, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

10. Les sociétés MMA font le même grief à l'arrêt, alors « que dans leurs conclusions d'appel, les MMA demandaient, "sur le décollement des doublages sur le pourtour du mur des chambres, les fêlures ou casse de carreaux sur les murs de salle de bains, les décollements en cueillies de plafond, les fissures verticales au droit des plaques murales", à voir, "compte tenu du caractère esthétique de ces désordres", réformer le jugement entrepris en ce qu'il les avait condamnées en leur qualité d'assureur dommages-ouvrage, à payer à la société Insead résidences, diverses sommes au titre des essais, du démontage de la salle de bain, des travaux déjà réalisés, des travaux de réfection à réaliser, et des honoraires des locateurs d'ouvrage ; qu'en déclarant que la société MMA IARD succédant à la société Covea Risks, assureur dommages-ouvrage, ne contestait pas le caractère décennal des désordres, la cour d'appel a méconnu les termes du litige et a violé l'article 4 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

11. La cour d'appel, qui a constaté que les désordres, apparus après la réception, étaient de la gravité de ceux visés à l'article 1792 du code civil, en a exactement déduit, abstraction faite de motifs surabondants, que l'assureur dommages-ouvrage devait sa garantie.

12. Le moyen n'est donc pas fondé.

Moyens

Sur le moyen unique du pourvoi principal, pris en ses deuxième et troisième branches

Enoncé du moyen

13. La société Generali fait grief à l'arrêt, sur les désordres affectant les murs des chambres, salles de bains et WC, de dire que la société Generali garantit la société C3D sans limite de garantie, de condamner in solidum la société MMA IARD, assureur dommages-ouvrage, la société Sacieg et son assureur la SMABTP, et la société C3D et son assureur Generali, à payer à la société Insead diverses sommes pour les travaux de démontage d'une salle de bains, pour les travaux de réfection des chambres affectées de désordres, pour les honoraires de maîtrise d'oeuvre complète, de coordination SPS, de bureau de contrôle et pour la suscription d'une assurance dommages-ouvrage, de dire que la société Sacieg et la SMABTP sont garanties par la société C3D et son assureur Generali, de dire, sur la réparation des désordres « non individualisée » par l'expert, que la société Generali garantit la société C3D sans limite de garantie, de condamner in solidum la société MMA IARD, assureur dommages-ouvrage, la société Sacieg et son assureur SMABTP, la société C3D et son assureur Generali, et la société Pinto et son assureur MAAF, à payer à la société Insead diverses sommes pour les essais et les sondages, pour les « travaux déjà réalisés », pour la perte d'exploitation de quatre chambres en raison des sondages, pour l'indemnisation des chambres immobilisées pendant les travaux réparatoires, pour les honoraires d'assistance technique, de dire que la société Sacieg et la SMABTP sont garanties par la société C3D et la société Generali, et la société Pinto et son assureur MAAF, tenues in solidum, de dire que le partage de responsabilités entre les deux entreprises sous-traitantes, Pinto et C3D, s'opérera de la manière suivante : pour la société Pinto sous la garantie de la MAAF : 30 %, pour la société C3D sous la garantie de la compagnie Generali : 70 % et de dire que dans leurs recours entre elles, les sociétés responsables et leurs assureurs respectifs, seront garantis des condamnations prononcées à leur encontre à proportion du partage de responsabilités ainsi fixé, alors :

« 2°/ qu'en production n° 2, la société Generali produisait le "contrat d'assurance" qui la liait à la société C3D, composé de ses conditions générales et de ses conditions particulières, ainsi qu'il était confirmé par l'accusé de réception des pièces communiquées par RPVA ; qu'en jugeant que « Generali dénie inutilement sa garantie contractuelle à C3D dès lors qu'elle ne produit que "les dispositions générales" intitulées "Multibat assurance responsabilité civile des entreprises du bâtiment" provenant des "Continent Assurances" portant la référence « 122-2171 - de janvier 1996", à l'exclusion de tout autre document dont notamment les conditions particulières du contrat signé par C3D et Generali. Ce contrat n'est pas produit aux débats après plus de 10 années de procédure. Ainsi en l'absence d'une telle production, la cour retient la garantie de Generali à l'égard de son assurée C3D, sans limite de garantie du chef de la réparation des dommages matériels s'agissant de la mise en oeuvre d'une garantie obligatoire, il en sera de même du chef de l'indemnisation du préjudice immatériel qui sera examinée ci-dessous. De la même façon, en l'absence de justification de limites contractuelles de garantie (plafonds et franchises), aucune ne sera appliquée", la cour d'appel a méconnu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer les documents de la cause, et a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

3°/ subsidiairement à la deuxième branche, qu'en relevant d'office que "Generali dénie inutilement sa garantie contractuelle à C3D dès lors qu'elle ne produit que "les dispositions générales" intitulées "Multibat assurance responsabilité civile des entreprises du bâtiment" provenant des "Continent Assurances" portant la référence "122-2171 - de janvier 1996", à l'exclusion de tout autre document dont notamment les conditions particulières du contrat signé par C3D et Generali. Ce contrat n'est pas produit aux débats après plus de 10 années de procédure", bien que la société Generali se soit prévalu de ces conditions particulières dans ses conclusions d'appel et que ces conditions particulières aient été formellement visées par l'accusé de réception des pièces communiquées généré par le RPVA, sans provoquer les observations des parties, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

14. D'une part, la société Generali n'indiquait pas, dans ses conclusions d'appel, que la demande de prise en compte d'un plafond de garantie et d'une franchise se fondait sur les conditions particulières du contrat d'assurance.

15. D'autre part, le bordereau des pièces annexé aux conclusions visait, en pièce n° 2, un « contrat d'assurance », sans préciser que la pièce se composait de plusieurs documents.

16. La cour d'appel n'a pas dénaturé, par omission, un écrit dont il n'est pas établi qu'il lui ait été remis et n'était pas tenue d'inviter les parties à s'expliquer sur l'absence de production d'un document qui n'était visé ni dans leurs conclusions ni dans leurs bordereaux de pièces.

17. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque demandeur la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

En application de 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 douze mai deux mille vingt et un.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour la société Generali IARD.

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, sur les désordres affectant les murs des chambres, salles de bains et WC, dit

que la compagnie GENERALI garantit la société C3D sans limite de garantie, d'AVOIR condamné in solidum la compagnie MMA lard, assureur dommages-ouvrages, la société SACIEG CONSTRUCTION et son assureur la SMABTP, et la société C3D et son assureur la compagnie GENERALI, à payer à la société INSEAD RESIDENCES les sommes suivantes : - pour les travaux de démontage d'une salle de bains : 5.345,82 ? HT, - pour les travaux de réfection des chambres affectées de désordres : 880.138,62 ? HT indexée sur l'indice BT01 à compter du mois de mars 2011, - pour les honoraires des locateurs d'ouvrage suivants, fixés en pourcentage du montant des travaux de réfection susvisés HT augmenté de l'indexation sur l'indice BT01 : * pour la maîtrise d'oeuvre complète (de conception et d'exécution) : 10% * pour la coordination SPS : 1,5%, * pour le bureau de contrôle : 2,5%, * pour la souscription d'une assurance DO : 1,5%, d'AVOIR dit que la société SACIEG CONSTRUCTION et la SMABTP sont garanties par la société C3D et son assureur la compagnie GENERALI, d'AVOIR, sur la réparation des désordres "non individualisée" par l'expert, dit que la compagnie GENERALI garantit la société C3D sans limite de garantie, condamné in solidum la compagnie MMA lard, assureur dommages-ouvrages, la société SACIEG CONSTRUCTION et son assureur la SMABTP, la société C3D et son assureur la compagnie GENERALI, et la société PINTO RODRIGUES Fils et son assureur la MAAF, à payer à la société INSEAD RESIDENCES les sommes : - pour les essais et les sondages : 38.265,87 ? HT, - pour les « travaux déjà réalisés » : 101.057,09 ? HT, - pour la perte d'exploitation de quatre chambres en raison des sondages 11.816 ? HT, - pour l'indemnisation des chambres immobilisées pendant les travaux réparatoires : 443.520 ?, - pour les honoraires d'assistance technique : 15.000 ?, dit que la société SACIEG CONSTRUCTION et la SMABTP sont garanties par la société C3D et la compagnie GENERALI, et la société PINTO RODRIGUES Fils et son assureur la MAAF, tenues in solidum, dit que le partage de responsabilités entre les deux entreprises sous-traitantes, PINTO RODRIGUES Fils et C3D, s'opérera de la manière suivante : * pour la société PINTO RODRIGUES Fils sous la garantie de la MAAF : 30%, * pour la société C3D sous la garantie de la compagnie GENERALI : 70% et dit que dans leurs recours entre elles, les sociétés responsables et leurs assureurs respectifs, seront garantis des condamnations prononcées à leur encontre à proportion du partage de responsabilités ainsi fixé ;

AUX MOTIFS QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « pour une meilleure compréhension des désordres et afin de limiter les développements redondants, il a été pris le parti d'exposer tout d'abord (partie IV) les désordres affectant les chambres ainsi que leurs salles de bains et WC attenants à chaque chambre, en dehors des désordres affectant le sol des salles de bains et des WC (partie V) qui feront l'objet de la partie suivante, puis in fine, dans une avant dernière partie, d'examiner les demandes de dommages matériels et immatériels formées par l'INSEAD (en partie VI). En effet, il est impossible matériellement de séparer toutes les réparations concernant ces deux types de désordres précités alors que leurs causes sont différentes en grande partie, l'expert Monsieur [E] n'ayant pas individualisé plusieurs postes de réparation des deux désordres, ni d'ailleurs les parties dans leurs réclamations ou leur défense ; que les quatre désordres affectant les chambres, leurs salles de bains et WC, en dehors de ceux concernant leur sol, sont : - des décollements en cueillies des plafonds dans les chambres, - le décollement du doublage au pourtour des murs porteurs dans les chambres, - des fissurations des carreaux de faïence sur les murs des salles de bains au droit et au-dessus des baignoires, - et des fissurations verticales au droit des plaques murales dans les WC ; qu'il convient de préciser, avant d'examiner ces désordres et leurs causes, que l'immeuble de l'INSEAD comprend un rez-de-chaussée et deux étages regroupant 67 chambres ainsi réparties : * 17 chambres numérotées 116 à 132 se trouvent au rez-de-chaussée, * 25 chambres numérotées 216 à 240 sont au 1er étage, * et 25 chambres numérotées 316 à 340 sont situées au 2ème étage ; que l'expert a indiqué (cf page 139 de son rapport) que toutes les chambres qu'il a visitées étaient occupées ; qu'enfin, il ne sera pas fait état de la chambre 339, qui a certes subi des désordres au même titre que les autres chambres et qui seront présentement examinés, dès lors que sa réparation intégrale est déjà décidée dans la partie précédente de l'arrêt, consacrée aux désordres provenant de la toiture-terrasse ; que sa réparation ne saurait être décidée à deux reprises sauf à indemniser deux fois l'INSEAD des désordres affectant cette chambre ; que l'expert a d'ailleurs écarté son indemnisation pour tous les désordres n'affectant pas la toiture terrasse ; que cela étant posé, le jugement a retenu la nature décennale des désordres qui affectent les murs porteurs « en ce qu'ils rendent inhabitables des chambres d'une résidence hôtelière de haut standing destinée à l'accueil des personnes en formation de l'INSEAD » ; qu'il a décidé qu'était engagée la responsabilité décennale de la société SACIEG, garantie par son assureur la SMABTP, à l'égard de l'INSEAD, ainsi que la responsabilité extra-contractuelle des sociétés PINTO et C3D, sous-traitantes de SACIEG, et qu'était écartée celle de la SCP [Personne physico-morale 1] et de Monsieur [Personne physico-morale 1], assurés par la MAF dès lors mise hors de cause, aucun défaut de conception ne pouvant leur être imputé ; que GENERALI, assureur de C3D, demande la réformation du jugement au seul regard du rapport de Monsieur [E] en ce qu'il : - a retenu la nature décennale des désordres affectant les cueillies de plafond et plaques murales alors que pour elle, ils sont esthétiques, ou tout au plus des désordres intermédiaires : pour GENERALI. Monsieur [E] a exclu tout problème de structure et d'atteinte

à la solidité de l'ouvrage, l'impact des décollements ou microfissures sur les qualités phoniques des chambres et leur confort n'ayant pas été démontré ; enfin pendant les opérations d'expertise, les chambres étaient toujours normalement occupées ; - a retenu un certain partage de responsabilité qu'elle conteste, souhaitant voir retenir celles de la SCI [Personne physico-morale 1] et de la société SACIEG ; que GENERALI soutient en conséquence : - que si elle ne conteste pas l'imputabilité des dommages affectant les cloisons des chambres et des salles de bains et WC à C3D, sa garantie des dommages causés à l'ouvrage par cette entreprise en qualité de sous-traitant n'est cependant pas mobilisable ; - que la demande indemnitaire dirigée contre elle par C3D et fondée sur l'article 1240 du code civil n'est pas sérieuse parce qu'elle n'a commis aucune faute dans la conduite du procès pour C3D jusqu'à ce qu'elle s'en retire ; - et que subsidiairement un plafond de garantie s'applique (?) que sur les désordres et leur qualification, sur les désordres et leurs causes, l'expert Monsieur [E] a constaté les désordres suivants qu'il déclare évolutifs ; qu'ils affectent les 67 chambres de la résidence pour l'un ou/et l'autre de ces désordres précisément décrits pages 136 à 141 de son rapport, avec deux tableaux faisant suite aux constats effectués par l'expert sur place les 21 mai 2008 et 1er décembre 2009 ainsi que l'aggravation des désordres relevés par l'INSEAD le 1er mars 2011, non contestée par les constructeurs et leurs assureurs : - des décollements en cueillies des plafonds dans 38 chambres au droit des murs. En cueillie de plafond, l'enduit au droit du mur s'arrache non seulement sur la largeur de la bande de recouvrement horizontale collée au plafond et mise en place par le plaquiste, mais également sur une plus grande largeur, à partir de la cueillie, sur environ une dizaine de centimètres dans certains cas. Il convient de refaire (cf page 146 du rapport) toutes les cueillies d'enduit qui se décollent sur un, deux, trois ou quatre côtés de chaque chambre suivant le cas, l'enduit total de la chambre devant être refait si nécessaire pour avoir une homogénéité de couleurs. Pour l'expert, il s'agit d'une mauvaise exécution de l'enduit ; - le décollement du doublage au pourtour des murs porteurs dans 52 chambres, les chambres concernées sont affectées d'un désordre généralisé sur le pourtour des murs porteurs puisque les doublages se décollent, ce qui entraîne un bombement du revêtement ainsi qu'un décollement en cueillie de plafond du joint. L'expert précise que si le doublage est inexistant, ou si le doublage est très dégradé, il n'existe plus les isolations nécessaires et ni une habitabilité normale des chambres qui sont réduites voire anéanties (cf page 212 du rapport). Pour Monsieur [E] (cf page 150 de son rapport), il s'agit d'une exécution contraire aux règles de l'art de l'entreprise qui a réalisé les travaux ; - des fissurations des carreaux de faïence sur les murs de 53 salles de bains au droit et au-dessus des baignoires. Un sondage effectué en chambre n°322 après que la baignoire ait été enlevée, a permis de constater la présence d'une fissure verticale filiforme qui court depuis le haut du mur pour s'évaser de presque un centimètre en partie basse du support au droit du sol (cf pages 148 et 149 du rapport). Les fissures constatées dans ces salles de bains, qui présentent un caractère évolutif et sont accentuées sur les murs au-dessus des baignoires, sont, selon l'expert, caractéristiques d'un mouvement de tassement du support des carreaux, qui est du type Placostyl, particulièrement souple. Les fissures sont liées d'une part à la mauvaise rigidité du support vertical, et d'autre part au fait que ce support ne pouvait pas être posé dans les pièces humides. L'expert explique que : - parfois à la disjonction entre deux parties de supports qui n'ont pas été suffisamment rigidifiés, apparaissent des fissures des carreaux muraux qui sont situés à cheval sur ces deux panneaux verticaux, et qu'il s'agit d'une exécution contraire aux règles de l'art de l'entreprise qui a exécuté les travaux de support ; - le support de ces carreaux muraux n'est pas un support qui peut être mis dans les pièces humides puisque le BA 13 concerné et appliqué n'est pas un BA 13 qui peut être mis dans les salles de bains, ce qui nécessite le changement systématique en l'espèce de tous les carreaux verticaux dans les salles de bains concernées. Pour l'expert, il s'agit d'une exécution contraire aux documents contractuels et aux règles de l'art ; - et des fissurations verticales au droit des plaques murales dans 36 WC. Selon l'expert, les fissures sont dues à une mauvaise exécution des enduits à la jonction en angle de deux structures différentes, mauvaise exécution contraire aux règles de l'art de l'entreprise qui a exécuté les travaux (cf page 150 du rapport). Pour l'expert, tous ces désordres sont constitués par une exécution contraire aux documents contractuels et/ou aux règles de l'art, réalisée par la société C3D, titulaire du lot « Plâtrerie - cloisons doublage et faux plafond » (page 155 du rapport) ; que le reproche de C3D selon lequel Monsieur [E] n'a pas examiné plus avant l'hypothèse selon laquelle les désordres seraient la conséquence de mouvements divers des sols dans les mois qui ont suivi la construction, aujourd'hui stabilisés, ne peut pas prospérer dès lors que l'expert a bien examiné cette hypothèse. Il a notamment confié au Laboratoire SITES un étalonnage de contrôle sur environ une année de l'évolution des mouvements du plancher en temps réel pour voir si la flexibilité de celui-ci a pu entraîner une dislocation des cloisons fixées sur le plancher, et en conséquence la désagrégation des carrelages des salles de bains et des WC (cf pages 53 et suivantes du rapport, commande de décembre 2008) ; que cette cause a été écartée au vu des rapports des 16 février, 8 septembre 2010 et du début de l'année 2011 de la société SITES, ils ont montré que l'amplitude des mouvements ne dépassait pas 0,16 millimètres, qu'il peut être considéré que le plancher est conforme aux règles de l'art et que les désordres ne proviennent pas d'une souplesse excessive du plancher, mais bien de défauts provenant de différents

corps d'état. Les essais contradictoires de chargement de planchers effectués courant 2011 par la société SITES n'a pas permis d'observer de mouvements significatifs du plancher. L'INSEAD doutant encore des résultats concernant les planchers, l'expert a accepté que le maître d'ouvrage préfinance de nouveaux essais de « mise en charge de deux chambres n° 3/8 et 319 ainsi que d'une partie du couloir entre celles-ci », Les essais effectués le 6 janvier 2012 ont permis de confirmer les constatations précédentes : la flexibilité des planchers rentre dans les tolérances admises, et n'est pas la cause des désordres ; que sur la qualification des désordres, Monsieur [E] déclare (pages 153 et 212 de son rapport) qu'en ce qui concerne les décollements de doublage, certes, il n'y a aucune atteinte à la solidité, ni de risque pour les personnes », mais qu'« il ne s'agit pas uniquement de problème inesthétique ... car si vous n'avez pas de doublage ou des doublages dégradés, vous n'avez plus les isolations nécessaires et l'habitabilité de ces chambres est réduite, voire même anéantie. Or, ces cadres de haut niveau [qui louent ces chambres] travaillent très tard dans leur chambre pour préparer leurs dossiers, ils vivent carrément dans leur chambre et ils ne font pas qu'y dormir. D'où l'obligation d'avoir une habitabilité correcte... ; qu'il n'est contesté par aucune partie que ces désordres n'étaient pas apparents à la réception des travaux, et qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune réserve. La première déclaration de sinistre les concernant faite à l'assureur DO date du 4 mai 2003 ; qu'il ressort ainsi de ces éléments que si les désordres précités ne portent pas atteinte à la solidité de l'ouvrage (ce que reconnaît l'INSEAD), ils le rendent toutefois impropre à sa destination, qui est d'accueillir des stagiaires-étudiants, qu'ils soient ou non des cadres de haut niveau habitués à un certain confort, en ce qu'ils l'affectent dans son habitabilité, en présence de désordres généralisés, tels que décrits précédemment, non seulement dans la quasi-totalité des chambres, mais également dans une grande partie des salles de bain et des WC (?) ; que sur la responsabilité de la société C3D, n'ayant pas qualité de constructeur à l'égard de l'INSEAD, mais celle de sous-traitant de l'entreprise générale la société SACIEG avec laquelle elle a signé un contrat (d'ailleurs non produit), la société C3D ne peut voir engagée que sa responsabilité civile de droit commun délictuelle vis-à-vis de l'INSEAD avec lequel elle n'a pas contracté, sur le fondement de l'article 1382 ancien du code civil, devenu 1240 ; que la société C3D, chargée du lot « plâtrerie », ne conteste pas avoir exécuté les travaux d'enduit et de doublage des chambres, des salles de bains et des WC attenants aux chambres, dont les murs sont affectés des désordres décrits précédemment, l'expert a retenu, page 155 de son rapport, une exécution des travaux de C3D contraire aux règles de l'art et aux dispositions contractuelles (cf le choix du support des carreaux de faïence posés sur les murs des salles de bains), cause des désordres ; que ces fautes d'exécution engagent la responsabilité délictuelle de l'entreprise à l'égard du maître d'ouvrage l'INSEAD ; que l'hypothèse, invoquée par C3D, que les désordres seraient la conséquence de mouvements du sol, étant écartée comme expliqué précédemment, il convient de confirmer le jugement déféré qui a retenu la responsabilité de C3D à l'égard de l'INSEAD ; que sur la garantie GENERALI, assureur de la société C3D, GENERALI dénie inutilement sa garantie contractuelle à C3D dès lors qu'elle ne produit que « les dispositions générales » intitulées « MULTIBAT assurance responsabilité civile des entreprises du bâtiment » provenant des « CONTINENT Assurances » portant la référence « 122-2171 - de janvier 1996 », à l'exclusion de tout autre document dont notamment les conditions particulières du contrat signé par C3D et GENERALI ; que ce contrat n'est pas produit aux débats après plus de 10 années de procédure ; qu'ainsi en l'absence d'une telle production, la cour retient la garantie de GENERALI à l'égard de son assurée C3D, sans limite de garantie du chef de la réparation des dommages matériels s'agissant de la mise en oeuvre d'une garantie obligatoire, il en sera de même du chef de l'indemnisation du préjudice immatériel qui sera examinée ci-dessous ; que de la même façon, en l'absence de justification de limites contractuelles de garantie (plafonds et franchises), aucune ne sera appliquée » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE, aux termes du jugement entrepris, « au regard des éléments du dossier, il est justifié de condamner la société GENERALI IARD à relever et indemniser et garantir la société C3D des condamnations prononcées à son encontre conformément aux dispositions du contrat d'assurance souscrit » ;

ALORS en premier lieu QU'en jugeant, à propos des désordres affectant les murs des chambres, des salles de bain et des WC, tenant à des décollements en cueillies des plafonds dans les chambre, des décollements du doublage au pourtour des murs porteurs dans les chambres, des fissuration des carreaux de faïence sur les murs des salles de bains au droit et au-dessus des baignoires et des fissurations verticales au droit des plaques murales dans les WC (arrêt, p.35§2 et p.38), pour retenir la nature décennale de l'ensemble desdits désordres et dire la garantie de la compagnie GENERALI engagée, que « Monsieur [E] déclare (pages 153 et 212 de son rapport) qu'en ce qui concerne les décollements de doublage, certes, il n'y a aucune atteinte à la solidité, ni de risque pour les personnes », mais qu'« il ne s'agit pas uniquement de problème inesthétique ... car si vous n'avez pas de doublage ou des doublages dégradés, vous n'avez plus les isolations nécessaires et l'habitabilité de ces chambres est réduite, voire même anéantie. Or, ces cadres de haut niveau [qui louent

ces chambres] travaillent très tard dans leur chambre pour préparer leurs dossiers, ils vivent carrément dans leur chambre et ils ne font pas qu'y dormir. D'où l'obligation d'avoir une habitabilité correcte... » (arrêt, p.39), qu'« il n'est contesté par aucune partie que ces désordres n'étaient pas apparents à la réception des travaux, et qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune réserve. La première déclaration de sinistre les concernant faite à l'assureur DO date du 4 mai 2003 » (ibid.) et qu'il « ressort ainsi de ces éléments que si les désordres précités ne portent pas atteinte à la solidité de l'ouvrage (ce que reconnaît l'INSEAD), ils le rendent toutefois impropre à sa destination, qui est d'accueillir des stagiaires-étudiants, qu'ils soient ou non des cadres de haut niveau habitués à un certain confort, en ce qu'ils l'affectent dans son habitabilité, en présence de désordres généralisés, tels que décrits précédemment, non seulement dans la quasi-totalité des chambres, mais également dans une grande partie des salles de bain et des WC » (ibid.), et en ne vérifiant pas en quoi les décollements en cueillies des plafonds dans les chambres, les fissurations des carreaux de faïence sur les murs des salles de bains au droit et au-dessus des baignoires et les fissurations verticales au droit des plaques murales dans les WC rendraient également l'immeuble impropre à sa destination, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 du code civil ;

ALORS en deuxième lieu QU'en production n°2, la compagnie GENERALI produisait le « contrat d'assurance » qui la liait à la société C3D, composé de ses conditions générales et de ses conditions particulières, ainsi qu'il était confirmé par l'accusé de réception des pièces communiquées par RPVA ; qu'en jugeant que « GENERALI dénie inutilement sa garantie contractuelle à C3D dès lors qu'elle ne produit que « les dispositions générales » intitulées « MULTIBAT assurance responsabilité civile des entreprises du bâtiment » provenant des « CONTINENT Assurances » portant la référence « 122-2171 - de janvier 1996 », à l'exclusion de tout autre document dont notamment les conditions particulières du contrat signé par C3D et GENERALI. Ce contrat n'est pas produit aux débats après plus de 10 années de procédure. Ainsi en l'absence d'une telle production, la cour retient la garantie de GENERALI à l'égard de son assurée C3D, sans limite de garantie du chef de la réparation des dommages matériels s'agissant de la mise en oeuvre d'une garantie obligatoire, il en sera de même du chef de l'indemnisation du préjudice immatériel qui sera examinée ci-dessous. De la même façon, en l'absence de justification de limites contractuelles de garantie (plafonds et franchises), aucune ne sera appliquée » (arrêt, p.40), la cour d'appel a méconnu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer les documents de la cause, et a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

ALORS en troisième lieu QUE, subsidiairement à la deuxième branche, en relevant d'office que « GENERALI dénie inutilement sa garantie contractuelle à C3D dès lors qu'elle ne produit que « les dispositions générales » intitulées « MULTIBAT assurance responsabilité civile des entreprises du bâtiment » provenant des « CONTINENT Assurances » portant la référence « 122-2171 - de janvier 1996 », à l'exclusion de tout autre document dont notamment les conditions particulières du contrat signé par C3D et GENERALI. Ce contrat n'est pas produit aux débats après plus de 10 années de procédure » (arrêt, p.40), bien que la société GENERALI se soit prévaluée de ces conditions particulières dans ses conclusions d'appel et que ces conditions particulières aient été formellement visées par l'accusé de réception des pièces communiquées générées par le RPVA, sans provoquer les observations des parties, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile.

Moyen produit au pourvoi provoqué par la SCP L. Poulet-Odent, avocat aux Conseils, pour la société SMABTP et la société Sacieg construction.

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, sur les désordres affectant les murs des chambres, salles de bains et WC, dit que la compagnie GENERALI garantit la société C3D sans limite de garantie, d'AVOIR condamné in solidum la compagnie MMA Iard, assureur dommages-ouvrages, la société SACIEG CONSTRUCTION et son assureur la SMABTP, et la société C3D et son assureur la compagnie GENERALI, à payer à la société INSEAD RESIDENCES les sommes suivantes : - pour les travaux de démontage d'une salle de bains : 5.345,82 ? HT, - pour les travaux de réfection des chambres affectées de désordres : 880.138,62 ? HT indexée sur l'indice BT01 à compter du mois de mars 2011, - pour les honoraires des locataires d'ouvrage suivants, fixés en pourcentage du montant des travaux de réfection susvisés HT augmenté de l'indexation sur l'indice BT01 : * pour la maîtrise d'oeuvre complète (de conception et d'exécution) : 10 % * pour la coordination SPS : 1,5 %, * pour le bureau de contrôle : 2,5 %, * pour la souscription d'une assurance DO : 1,5 %, d'AVOIR dit que la société SACIEG CONSTRUCTION et la SMABTP sont garanties par la société C3D et son assureur la compagnie GENERALI, d'AVOIR, sur la réparation des désordres "non individualisée" par l'expert, dit que la compagnie GENERALI

garantit la société C3D sans limite de garantie, condamné in solidum la compagnie MMA lard, assureur dommages-ouvrages, la société SACIEG CONSTRUCTION et son assureur la SMABTP, la société C3D et son assureur la compagnie GENERALI, et la société PINTO RODRIGUES Fils et son assureur la MAAF, à payer à la société INSEAD RESIDENCES les sommes : - pour les essais et les sondages : 38.265,87 ? HT, - pour les « travaux déjà réalisés » : 101.057,09 ? HT, - pour la perte d'exploitation de quatre chambres en raison des sondages 11.816 ? HT, - pour l'indemnisation des chambres immobilisées pendant les travaux réparatoires : 443.520 ?, - pour les honoraires d'assistance technique : 15.000 ?, dit que la société SACIEG CONSTRUCTION et la SMABTP sont garanties par la société C3D et la compagnie GENERALI, et la société PINTO RODRIGUES Fils et son assureur la MAAF, tenues in solidum, dit que le partage de responsabilités entre les deux entreprises sous-traitantes, PINTO RODRIGUES Fils et C3D, s'opérera de la manière suivante : * pour la société PINTO RODRIGUES Fils sous la garantie de la MAAF : 30 %, * pour la société C3D sous la garantie de la compagnie GENERALI : 70 % et dit que dans leurs recours entre elles, les sociétés responsables et leurs assureurs respectifs, seront garantis des condamnations prononcées à leur encontre à proportion du partage de responsabilités ainsi fixé ;

AUX MOTIFS QUE « pour une meilleure compréhension des désordres et afin de limiter les développements redondants, il a été pris le parti d'exposer tout d'abord (partie IV) les désordres affectant les chambres ainsi que leurs salles de bains et WC attenants à chaque chambre, en dehors des désordres affectant le sol des salles de bains et des WC (partie V) qui feront l'objet de la partie suivante, puis in fine, dans une avant dernière partie, d'examiner les demandes de dommages matériels et immatériels formées par l'INSEAD (en partie VI). En effet, il est impossible matériellement de séparer toutes les réparations concernant ces deux types de désordres précités alors que leurs causes sont différentes en grande partie, l'expert Monsieur [E] n'ayant pas individualisé plusieurs postes de réparation des deux désordres, ni d'ailleurs les parties dans leurs réclamations ou leur défense ; que les quatre désordres affectant les chambres, leurs salles de bains et WC, en dehors de ceux concernant leur sol, sont : - des décollements en cueillies des plafonds dans les chambres, - le décollement du doublage au pourtour des murs porteurs dans les chambres, - des fissurations des carreaux de faïence sur les murs des salles de bains au droit et au-dessus des baignoires, - et des fissurations verticales au droit des plaques murales dans les WC ; qu'il convient de préciser, avant d'examiner ces désordres et leurs causes, que l'immeuble de l'INSEAD comprend un rez-de-chaussée et deux étages regroupant 67 chambres ainsi réparties : * 17 chambres numérotées 116 à 132 se trouvent au rez-de-chaussée, * 25 chambres numérotées 216 à 240 sont au 1er étage, * et 25 chambres numérotées 316 à 340 sont situées au 2ème étage ; que l'expert a indiqué (cf page 139 de son rapport) que toutes les chambres qu'il a visitées étaient occupées ; qu'enfin, il ne sera pas fait état de la chambre 339, qui a certes subi des désordres au même titre que les autres chambres et qui seront présentement examinés, dès lors que sa réparation intégrale est déjà décidée dans la partie précédente de l'arrêt, consacrée aux désordres provenant de la toiture-terrasse ; que sa réparation ne saurait être décidée à deux reprises sauf à indemniser deux fois l'INSEAD des désordres affectant cette chambre ; que l'expert a d'ailleurs écarté son indemnisation pour tous les désordres n'affectant pas la toiture terrasse ; que cela étant posé, le jugement a retenu la nature décennale des désordres qui affectent les murs porteurs « en ce qu'ils rendent inhabitables des chambres d'une résidence hôtelière de haut standing destinée à l'accueil des personnes en formation de l'INSEAD » ; qu'il a décidé qu'était engagée la responsabilité décennale de la société SACIEG, garantie par son assureur la SMABTP, à l'égard de l'INSEAD, ainsi que la responsabilité extra-contractuelle des sociétés PINTO et C3D, sous-traitantes de SACIEG, et qu'était écartée celle de la SCP [Personne physico-morale 1] et de Monsieur [Personne physico-morale 1], assurés par la MAF dès lors mise hors de cause, aucun défaut de conception ne pouvant leur être imputé ; que GENERALI, assureur de C3D, demande la réformation du jugement au seul regard du rapport de Monsieur [E] en ce qu'il : - a retenu la nature décennale des désordres affectant les cueillies de plafond et plaques murales alors que pour elle, ils sont esthétiques, ou tout au plus des désordres intermédiaires : pour GENERALI. Monsieur [E] a exclu tout problème de structure et d'atteinte à la solidité de l'ouvrage, l'impact des décollements ou microfissures sur les qualités phoniques des chambres et leur confort n'ayant pas été démontré ; enfin pendant les opérations d'expertise, les chambres étaient toujours normalement occupées ; - a retenu un certain partage de responsabilité qu'elle conteste, souhaitant voir retenir celles de la SCI [Personne physico-morale 1] et de la société SACIEG ; que GENERALI soutient en conséquence : - que si elle ne conteste pas l'imputabilité des dommages affectant les cloisons des chambres et des salles de bains et WC à C3D, sa garantie des dommages causés à l'ouvrage parcelle entreprise en qualité de sous-traitant n'est cependant pas mobilisable ; - que la demande indemnitaire dirigée contre elle par C3D et fondée sur l'article 1240 du code civil n'est pas sérieuse parce qu'elle n'a commis aucune faute dans la conduite du procès pour C3D jusqu'à ce qu'elle s'en retire ; - et que subsidiairement un plafond de garantie s'applique (?) que sur les désordres et leur qualification, sur les désordres et leurs causes, l'expert Monsieur [E] a constaté les désordres suivants qu'il déclare évolutifs ; qu'ils affectent les 67 chambres de la résidence pour l'un ou/et l'autre de ces

désordres précisément décrits pages 136 à 141 de son rapport, avec deux tableaux faisant suite aux constats effectués par l'expert sur place les 21 mai 2008 et 1er décembre 2009 ainsi que l'aggravation des désordres relevés par l'INSEAD le 1er mars 2011, non contestée par les constructeurs et leurs assureurs : - des décollements en cueillies des plafonds dans 38 chambres au droit des murs. En cueillie de plafond, l'enduit au droit du mur s'arrache non seulement sur la largeur de la bande de recouvrement horizontale collée au plafond et mise en place par le plaquiste, mais également sur une plus grande largeur, à partir de la cueillie, sur environ une dizaine de centimètres dans certains cas. Il convient de refaire (cf page 146 du rapport) toutes les cueillies d'enduit qui se décollent sur un, deux, trois ou quatre côtés de chaque chambre suivant le cas, l'enduit total de la chambre devant être refait si nécessaire pour avoir une homogénéité de couleurs. Pour l'expert, il s'agit d'une mauvaise exécution de l'enduit ; - le décollement du doublage au pourtour des murs porteurs dans 52 chambres, les chambres concernées sont affectées d'un désordre généralisé sur le pourtour des murs porteurs puisque les doublages se décollent, ce qui entraîne un bombement du revêtement ainsi qu'un décollement en cueillie de plafond du joint. L'expert précise que si le doublage est inexistant, ou si le doublage est très dégradé, il n'existe plus les isolations nécessaires et ni une habitabilité normale des chambres qui sont réduites voire anéanties (cf page 212 du rapport). Pour Monsieur [E] (cf page 150 de son rapport), il s'agit d'une exécution contraire aux règles de l'art de l'entreprise qui a réalisé les travaux ; - des fissurations des carreaux de faïence sur les murs de 53 salles de bains au droit et au-dessus des baignoires. Un sondage effectué en chambre n°322 après que la baignoire ait été enlevée, a permis de constater la présence d'une fissure verticale filiforme qui court depuis le haut du mur pour s'évaser de presque un centimètre en partie basse du support au droit du sol (cf pages 148 et 149 du rapport). Les fissures constatées dans ces salles de bains, qui présentent un caractère évolutif et sont accentuées sur les murs au-dessus des baignoires, sont, selon l'expert, caractéristiques d'un mouvement de tassement du support des carreaux, qui est du type Placostyl, particulièrement souple. Les fissures sont liées d'une part à la mauvaise rigidité du support vertical et d'autre part au fait que ce support ne pouvait pas être posé dans les pièces humides. L'expert explique que : - parfois à la disjonction entre deux parties de supports qui n'ont pas été suffisamment rigidifiés, apparaissent des fissures des carreaux muraux qui sont situés à cheval sur ces deux panneaux verticaux, et qu'il s'agit d'une exécution contraire aux règles de l'art de l'entreprise qui a exécuté les travaux de support ; - le support de ces carreaux muraux n'est pas un support qui peut être mis dans les pièces humides puisque le BA 13 concerné et appliqué n'est pas un BA 13 qui peut être mis dans les salles de bains, ce qui nécessite le changement systématique en l'espèce de tous les carreaux verticaux dans les salles de bains concernées. Pour l'expert, il s'agit d'une exécution contraire aux documents contractuels et aux règles de l'art ; - et des fissurations verticales au droit des plaques murales dans 36 WC. Selon l'expert, les fissures sont dues à une mauvaise exécution des enduits à la jonction en angle de deux structures différentes, mauvaise exécution contraire aux règles de l'art de l'entreprise qui a exécuté les travaux (cf page 150 du rapport). Pour l'expert, tous ces désordres sont constitués par une exécution contraire aux documents contractuels et/ou aux règles de l'art, réalisée par la société C3D, titulaire du lot « Plâtrerie - cloisons doublage et faux plafond » (page 155 du rapport) ; que le reproche de C3D selon lequel Monsieur [E] n'a pas examiné plus avant l'hypothèse selon laquelle les désordres seraient la conséquence de mouvements divers des sols dans les mois qui ont suivi la construction, aujourd'hui stabilisés, ne peut pas prospérer dès lors que l'expert a bien examiné cette hypothèse. Il a notamment confié au Laboratoire SITES un étalonnage de contrôle sur environ une année de l'évolution des mouvements du plancher en temps réel pour voir si la flexibilité de celui-ci a pu entraîner une dislocation des cloisons fixées sur le plancher et en conséquence la désagrégation des carrelages des salles de bains et des WC (cf pages 53 et suivantes du rapport, commande de décembre 2008) ; que cette cause a été écartée au vu des rapports des 16 février, 8 septembre 2010 et du début de l'année 2011 de la société SITES, ils ont montré que l'amplitude des mouvements ne dépassait pas 0,16 millimètres, qu'il peut être considéré que le plancher est conforme aux règles de l'art et que les désordres ne proviennent pas d'une souplesse excessive du plancher, mais bien de défauts provenant de différents corps d'état. Les essais contradictoires de chargement de planchers effectués courant 2011 par la société SITES n'a pas permis d'observer de mouvements significatifs du plancher. L'INSEAD doutant encore des résultats concernant les planchers, l'expert a accepté que le maître d'ouvrage préfinance de nouveaux essais de « mise en charge de deux chambres n° 3/8 et 319 ainsi que d'une partie du couloir entre celles-ci ». Les essais effectués le 6 janvier 2012 ont permis de confirmer les constatations précédentes : la flexibilité des planchers rentre dans les tolérances admises et n'est pas la cause des désordres ; que sur la qualification des désordres, Monsieur [E] déclare (pages 153 et 212 de son rapport) qu'en ce qui concerne les décollements de doublage, certes, il n'y a aucune atteinte à la solidité, ni de risque pour les personnes », mais qu'« il ne s'agit pas uniquement de problème inesthétique... car si vous n'avez pas de doublage ou des doublages dégradés, vous n'avez plus les isolations nécessaires et l'habitabilité de ces chambres est réduite, voire même anéantie. Or, ces cadres de haut niveau [qui louent ces chambres] travaillent très tard dans leur chambre pour préparer leurs dossiers, ils vivent carrément dans leur chambre et ils ne font pas qu'y dormir. D'où

l'obligation d'avoir une habitabilité correcte... ; qu'il n'est contesté par aucune partie que ces désordres n'étaient pas apparents à la réception des travaux, et qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune réserve. La première déclaration de sinistre les concernant faite à l'assureur DO date du 4 mai 2003 ; qu'il ressort ainsi de ces éléments que si les désordres précités ne portent pas atteinte à la solidité de l'ouvrage (ce que reconnaît l'INSEAD), ils le rendent toutefois impropre à sa destination, qui est d'accueillir des stagiaires-étudiants, qu'ils soient ou non des cadres de haut niveau habitués à un certain confort, en ce qu'ils l'affectent dans son habitabilité, en présence de désordres généralisés, tels que décrits précédemment, non seulement dans la quasi-totalité des chambres, mais également dans une grande partie des salles de bain et des WC (?) ; que sur la responsabilité de la société C3D, n'ayant pas qualité de constructeur à l'égard de l'INSEAD, mais celle de sous-traitant de l'entreprise générale la société SACIEG avec laquelle elle a signé un contrat (d'ailleurs non produit), la société C3D ne peut voir engagée que sa responsabilité civile de droit commun délictuelle vis-à-vis de l'INSEAD avec lequel elle n'a pas contracté, sur le fondement de l'article 1382 ancien du code civil, devenu 1240 ; que la société C3D, chargée du lot « plâtrerie », ne conteste pas avoir exécuté les travaux d'enduit et de doublage des chambres, des salles de bains et des WC attenants aux chambres, dont les murs sont affectés des désordres décrits précédemment, l'expert a retenu, page 155 de son rapport, une exécution des travaux de C3D contraire aux règles de l'art et aux dispositions contractuelles (cf le choix du support des carreaux de faïence posés sur les murs des salles de bains), cause des désordres ; que ces fautes d'exécution engagent la responsabilité délictuelle de l'entreprise à l'égard du maître d'ouvrage l'INSEAD ; que l'hypothèse, invoquée par C3D, que les désordres seraient la conséquence de mouvements du sol, étant écartée comme expliqué précédemment, il convient de confirmer le jugement déféré qui a retenu la responsabilité de C3D à l'égard de l'INSEAD ; que sur la garantie GENERALI, assureur de la société C3D, GENERALI dénie inutilement sa garantie contractuelle à C3D dès lors qu'elle ne produit que « les dispositions générales » intitulées « MULTIBAT assurance responsabilité civile des entreprises du bâtiment » provenant des « CONTINENT Assurances » portant la référence « 122-2171 - de janvier 1996 », à l'exclusion de tout autre document, dont notamment les conditions particulières du contrat signé par C3D et GENERALI ; que ce contrat n'est pas produit aux débats après plus de 10 années de procédure ; qu'ainsi en l'absence d'une telle production, la cour retient la garantie de GENERALI à l'égard de son assurée C3D, sans limite de garantie du chef de la réparation des dommages matériels s'agissant de la mise en oeuvre d'une garantie obligatoire, il en sera de même du chef de l'indemnisation du préjudice immatériel qui sera examinée ci-dessous ; que de la même façon, en l'absence de justification de limites contractuelles de garantie (plafonds et franchises), aucune ne sera appliquée » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE, aux termes du jugement entrepris, « au regard des éléments du dossier, il est justifié de condamner la société GENERALI IARD à relever et indemniser et garantir la société C3D des condamnations prononcées à son encontre conformément aux dispositions du contrat d'assurance souscrit » ;

ALORS QU'en jugeant, à propos des désordres affectant les murs des chambres, des salles de bain et des WC, tenant à des décollements en cueillies des plafonds dans les chambres, des décollements du doublage au pourtour des murs porteurs dans les chambres, des fissuration des carreaux de faïence sur les murs des salles de bains au droit et au-dessus des baignoires et des fissurations verticales au droit des plaques murales dans les WC (arrêt, p.35 § 2 et p.38), pour retenir la nature décennale de l'ensemble desdits désordres et dire la responsabilité de la société SACIEG CONSTRUCTION et la garantie de la SMABTP engagée, que « Monsieur [E] déclare (pages 153 et 212 de son rapport) qu'en ce qui concerne les décollements de doublage, certes, il n'y a aucune atteinte à la solidité, ni de risque pour les personnes », mais qu'« il ne s'agit pas uniquement de problème inesthétique... car si vous n'avez pas de doublage ou des doublages dégradés, vous n'avez plus les isolations nécessaires et l'habitabilité de ces chambres est réduite, voire même anéantie. Or, ces cadres de haut niveau [qui louent ces chambres] travaillent très tard dans leur chambre pour préparer leurs dossiers, ils vivent carrément dans leur chambre et ils ne font pas qu'y dormir. D'où l'obligation d'avoir une habitabilité correcte... » (arrêt, p.39), qu'« il n'est contesté par aucune partie que ces désordres n'étaient pas apparents à la réception des travaux, et qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune réserve. La première déclaration de sinistre les concernant faite à l'assureur DO date du 4 mai 2003 » (ibid.) et qu'il « ressort ainsi de ces éléments que si les désordres précités ne portent pas atteinte à la solidité de l'ouvrage (ce que reconnaît l'INSEAD), ils le rendent toutefois impropre à sa destination, qui est d'accueillir des stagiaires-étudiants, qu'ils soient ou non des cadres de haut niveau habitués à un certain confort, en ce qu'ils l'affectent dans son habitabilité, en présence de désordres généralisés, tels que décrits précédemment, non seulement dans la quasitotalité des chambres, mais également dans une grande partie des salles de bain et des WC » et en ne vérifiant pas en quoi les décollements en cueillies des plafonds dans les chambres, la fissuration des carreaux de faïence sur les murs des salles de bains au droit et au-dessus des baignoires et les

fissurations verticales au droit des plaques murales dans les WC rendraient également l'immeuble impropre à sa destination, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 du code civil. Moyen produit au pourvoi incident par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour les sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles.

L EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué,

D'AVOIR, condamné la compagnie MMA IARD, assureur dommages-ouvrages, ce, sous la garantie de la société Sacieg construction et de son assureur la SMABTP, in solidum avec la société Sacieg construction et son assureur la SMABTP, et la société C3D et son assureur la compagnie Generali, à payer à la société Insead résidences les sommes suivantes : pour les travaux de démontage d'une salle de bains : 5 345,82 euros HT, pour les travaux de réfection des chambres affectées de désordres : 880 138,62 euros HT indexée sur l'indice BT01 à compter du mois de mars 2011, pour les honoraires des locataires d'ouvrage suivants, fixés en pourcentage du montant des travaux de réfection susvisés HT augmenté de l'indexation sur l'indice BT01 : - pour la maîtrise d'oeuvre complète (de conception et d'exécution) : 10% - pour la coordination SPS : 1,5%, - pour le bureau de contrôle : 2,5%, * pour la souscription d'une assurance DO : 1,5%, et D'AVOIR, sur la réparation des désordres « non individualisés » par l'expert, condamné la compagnie MMA IARD, assureur dommages-ouvrages, ce, sous la garantie de la société Sacieg construction et de son assureur la SMABTP, in solidum la société Sacieg construction et son assureur la Smabtp, la société C3D et son assureur la compagnie Generali, et la société Pinto Rodrigues Fils et son assureur la MAAF, à payer à la société Insead résidences les sommes : - pour les essais et les sondages : 38 265,87 euros HT, pour les « travaux déjà réalisés » : 101 057,09 euros HT, pour la perte d'exploitation de quatre chambres en raison des sondages : 11 816 euros HT, pour l'indemnisation des chambres immobilisées pendant les travaux réparatoires : 443 520 euros et pour les honoraires d'assistance technique : 15 000 euros ;

AUX MOTIFS QUE pour une meilleure compréhension des désordres et afin de limiter les développements redondants, il a été pris le parti d'exposer tout d'abord (partie IV) les désordres affectant les chambres ainsi que leurs salles de bains et WC attenants à chaque chambre, en dehors des désordres affectant le sol des salles de bains et des WC (partie V) qui feront l'objet de la partie suivante, puis in fine, dans une avant dernière partie, d'examiner les demandes de dommages matériels et immatériels formées par l'INSEAD (en partie VI). ; qu'en effet, il est impossible matériellement de séparer toutes les réparations concernant ces deux types de désordres précités alors que leurs causes sont différentes en grande partie, l'expert M. [E] n'ayant pas individualisé plusieurs postes de réparation des deux désordres, ni d'ailleurs les parties dans leurs réclamations ou leur défense ; que les quatre désordres affectant les chambres, leurs salles de bains et WC, en dehors de ceux concernant leur sol, sont : - des décollements en cueillies des plafonds dans les chambres, - le décollement du doublage au pourtour des murs porteurs dans les chambres, - des fissurations des carreaux de faïence sur les murs des salles de bains au droit et au-dessus des baignoires, - et des fissurations verticales au droit des plaques murales dans les WC ; qu'il convient de préciser, avant d'examiner ces désordres et leurs causes, que l'immeuble de l'INSEAD comprend un rez-de-chaussée et deux étages regroupant 67 chambres ainsi réparties : *17 chambres numérotées 116 à 132 se trouvent au rez-de-chaussée, * 25 chambres numérotées 216 à 240 sont au 1er étage, * et 25 chambres .numérotées 316 à 340 sont situées au 2ème étage ; que l'expert a indiqué (cf page 139 de son rapport) que toutes les chambres qu'il a visitées étaient occupées ; qu'enfin, il ne sera pas fait état de la chambre 339, qui a certes subi des désordres au même titre que les autres chambres et qui seront présentement examinés, dès lors que sa réparation intégrale est déjà décidée dans la partie précédente de l'arrêt, consacrée aux désordres provenant de la toiture-terrasse ; que sa réparation ne saurait être décidée à deux reprises sauf à indemniser deux fois l'INSEAD des désordres affectant cette chambre ; que l'expert a d'ailleurs écarté son indemnisation pour tous les désordres n'affectant pas la toiture terrasse ; que cela étant posé, le jugement a retenu la nature décennale des désordres qui affectent les murs porteurs « en ce qu'ils rendent inhabitables des chambres d'une résidence hôtelière de haut standing destinée à l'accueil des personnes en formation de l'INSEAD » ; qu'il a décidé qu'était engagée la responsabilité décennale de la société SACIEG, garantie par son assureur la SMABTP, à l'égard de l'INSEAD, ainsi que la responsabilité extra-contractuelle des sociétés Pinto et C3D, sous-traitantes de SACIEG, et qu'était écartée celle de la SCP [Personne physico-morale 1] et de M. [A], assurés par la MAF dès lors mise hors de cause, aucun défaut de conception ne pouvant leur être imputé ; que la compagnie MMA IARD, assureur DO, relève pour les quatre désordres précités, que l'expert a conclu qu'ils compromettent l'esthétique, mais qu'ils ouvrent la voie à une impropriété à destination sur laquelle la cour devra se prononcer, car il s'agit d'une « résidence hôtelière » qui rend ces désordres inacceptables ; que la MMA IARD estime que l'INSEAD aurait pu remédier à ces désordres à ses frais, surtout que malgré la présence des étudiants, la résidence a pu être exploitée normalement, sans devoir neutraliser une chambre ; qu'elle rappelle à nouveau que les préjudices

immatériels consécutifs à des désordres de nature décennale sont garantis dans la limite du plafond de garantie DO, et demande la garantie de la société SACIEG et de son assureur la SMABTP (en réparant ainsi l'omission de statuer sur ce point du jugement déféré), l'entreprise générale étant de facto maître d'oeuvre d'exécution ; que, sur les désordres et leurs causes, l'expert M. [E] a constaté les désordres suivants qu'il déclare évolutifs ; qu'ils affectent les 67 chambres de la résidence pour l'un ou/et l'autre de ces désordres précisément décrits pages 136 à 141 de son rapport, avec deux tableaux faisant suite aux constats effectués par l'expert sur place les 21 mai 2008 et 1er décembre 2009 ainsi que l'aggravation des désordres relevés par l'INSEAD le 1er mars 2011, non contestée par les constructeurs et leurs assureurs ; que, s'agissant des décollements en cueillies des plafonds dans 38 chambres au droit des murs, en cueillie de plafond, l'enduit au droit du mur s'arrache non seulement sur la largeur de la bande de recouvrement horizontale collée au plafond et mise en place par le plaquiste, mais également sur une plus grande largeur, à partir de la cueillie, sur environ une dizaine de centimètres dans certains cas ; qu'il convient de refaire (cf page 146 du rapport) toutes les cueillies d'enduit qui se décollent sur un, deux, trois ou quatre côtés de chaque chambre suivant le cas, l'enduit total de la chambre devant être refaite si nécessaire pour avoir une homogénéité de couleurs ; que, pour l'expert, il s'agit d'une mauvaise exécution de l'enduit ; que, s'agissant du décollement du doublage au pourtour des murs porteurs dans 52 chambres, les chambres concernées sont affectées d'un désordre généralisé sur le pourtour des murs porteurs puisque les doublages se décollent, ce qui entraîne un bombement du revêtement ainsi qu'un décollement en cueillie de plafond du joint ; que l'expert précise que si le doublage est inexistant, ou si le doublage est très dégradé, il n'existe plus les isolations nécessaires et ni une habitabilité normale des chambres qui sont réduites voire anéanties (cf page 212 du rapport) ; que, pour M. [E] (cf page 150 de son rapport), il s'agit d'une exécution contraire aux règles de l'art de l'entreprise qui a réalisé les travaux ; que, s'agissant des fissurations des carreaux de faïence sur les murs de 53 salles de bains au droit et au-dessus des baignoires, un sondage effectué en chambre n° 322 après que la baignoire ait été enlevée, a permis de constater la présence d'une fissure verticale filiforme qui court depuis le haut du mur pour s'évaser de presque un centimètre en partie basse du support au droit du sol (cf pages 148 et 149 du rapport) ; que les fissures constatées dans ces salles de bains, qui présentent un caractère évolutif et sont accentuées sur les murs au-dessus des baignoires, sont, selon l'expert, caractéristiques d'un mouvement de tassement du support des carreaux, qui est du type Placostyl, particulièrement souple ; que les fissures sont liées d'une part à la mauvaise rigidité du support vertical, et d'autre part au fait que ce support ne pouvait pas être posé dans les pièces humides ; que l'expert explique que, parfois à la disjonction entre deux parties de supports qui n'ont pas été suffisamment rigidifiés, apparaissent des fissures des carreaux muraux qui sont situés à cheval sur ces deux panneaux verticaux, et qu'il s'agit d'une exécution contraire aux règles de l'art de l'entreprise qui a exécuté les travaux de support ; que l'expert explique également que le support de ces carreaux muraux n'est pas un support qui peut être mis dans les pièces humides puisque le BA 13 concerné et appliqué n'est pas un B A 13 qui peut être mis dans les salles de bains, ce qui nécessite le changement systématique en l'espèce de tous les carreaux verticaux dans les salles de bains concernées. Pour l'expert, il s'agit d'une exécution contraire aux documents contractuels et aux règles de l'art ; que l'expert explique encore que des fissurations verticales au droit des plaques murales dans 36 WC ; que, selon l'expert, les fissures sont dues à une mauvaise exécution des enduits à la jonction en angle de deux structures différentes, mauvaise exécution contraire aux règles de l'art de l'entreprise qui a exécuté les travaux (cf page 150 du rapport) ; que, pour l'expert, tous ces désordres sont constitués par une exécution contraire aux documents contractuels et/ou aux règles de l'art, réalisée par la société C3D, titulaire du lot « Plâtrerie - cloisons doublage et faux plafond » (page 155 du rapport) ; que le reproche de C3D selon lequel M. [E] n'a pas examiné plus avant l'hypothèse selon laquelle les désordres seraient la conséquence de mouvements divers des sols dans les mois qui ont suivi la construction, aujourd'hui stabilisés, ne peut pas prospérer dès lors que l'expert a bien examiné cette hypothèse ; qu'il a notamment confié au Laboratoire SITES un étalonnage de contrôle sur environ une année de l'évolution des mouvements du plancher en temps réel pour voir si la flexibilité de celui-ci a pu entraîner une dislocation des cloisons fixées sur le plancher, et en conséquence la désagrégation des carrelages des salles de bains et des WC (cf pages 53 et suivantes du rapport, commande de décembre 2008) ; que cette cause a été écartée au vu des rapports des 16 février, 8 septembre 2010 et du début de l'année 2011 de la société SITES ; qu'ils ont montré que l'amplitude des mouvements ne dépassait pas 0,16 millimètres, qu'il peut être considéré que le plancher est conforme aux règles de l'art et que les désordres ne proviennent pas d'une souplesse excessive du plancher, mais bien de défauts provenant de différents corps d'état. Les essais contradictoires de chargement de planchers effectués courant 2011 par la société SITES n'a pas permis d'observer de mouvements significatifs du plancher ; que l'INSEAD doutant encore des résultats concernant les planchers, l'expert a accepté que le maître d'ouvrage préfinance de nouveaux essais de « mise en charge de deux chambres n° 3/8 et 319 ainsi que d'une partie du couloir entre celles-ci » ; que les essais effectués le 6 janvier 2012 ont permis de confirmer les constatations précédentes : la flexibilité des planchers rentre dans les

tolérances admises, et n'est pas la cause des désordres ; que sur la qualification des désordres, M. [E] déclare (pages 153 et 212 de son rapport) qu' « en ce qui concerne les décollements de doublage, certes, il n'y a aucune atteinte à la solidité, ni de risque pour les personnes », mais qu' « il ne s'agit pas uniquement de problème inesthétique ... car si vous n'avez pas de doublage ou des doublages dégradés, vous n'avez plus les isolations nécessaires et l'habitabilité de ces chambres est réduite, voire même anéantie. Or, ces cadres de haut niveau [qui louent ces chambres] travaillent très tard dans leur chambre pour préparer leurs dossiers, ils vivent carrément dans leur chambre et ils ne font pas qu'y dormir. D'où l'obligation d'avoir une habitabilité correcte... » ; qu'il n'est contesté par aucune partie que ces désordres n'étaient pas apparents à la réception des travaux, et qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune réserve. La première déclaration de sinistre les concernant faite à l'assureur DO date du 4 mai 2003 ; qu'il ressort ainsi de ces éléments que si les désordres précités ne portent pas atteinte à la solidité de l'ouvrage (ce que reconnaît l'INSEAD), ils le rendent toutefois impropre à sa destination, qui est d'accueillir des stagiaires-étudiants, qu'ils soient ou non des cadres de haut niveau habitués à un certain confort, en ce qu'ils l'affectent dans son habitabilité, en présence de désordres généralisés, tels que décrits précédemment, non seulement dans la quasi-totalité des chambres, mais également dans une grande partie des salles de bain et des WC ; que sur les demandes de l'INSEAD, la compagnie MMA Iard qui succède à la compagnie Covea Risks, assureur dommages ouvrage, ne conteste pas le caractère décennal des désordres ; que sa garantie est donc acquise au profit de l'INSEAD pour ces désordres ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QU'aux termes de son rapport établi le 15 juillet 2013, l'expert M. [E] a constaté les désordres suivants affectant la résidence INSEAD : - des dégradations du carrelage au sol des salles de bains et des WC, - un décollement des doublages sur le pourtour des murs des chambres, - des fêlures ou casses des carreaux sur les murs des salles de bains, - des désordres par décollement en cueillies de plafonds, - une fissuration verticale au droit des plaques murales ; que M. [E] estime que les dégradations du carrelage au sol des salles de bains et des WC ainsi que le décollement des doublages sur le pourtour des murs des chambres ont un impact sur la solidité des ouvrages concernés, sont un risque pour la sécurité des personnes et rendent impropres à sa destination la chambre ; qu'il soutient en outre que les trois autres désordres constatés, à savoir les fêlures ou casses des carreaux sur les murs des salles de bains, les désordres par décollement en cueillies de plafonds et la fissuration verticale au droit des plaques murales, compromettent l'esthétique et l'habitabilité quant à l'usage qui en est attendu car il s'agit d'une résidence hôtelière de très haut niveau, réservées aux cadres supérieurs qui font une formation complémentaire de niveau international et chaque année, les meilleures écoles du monde, dont l'INSEAD fait partie, sont contrôlées et évaluées selon différents critères dont celui de la qualité de l'hébergement ; qu'ainsi, en considération des éléments du rapport d'expertise de M. [E], il est établi que les désordres constatés rendent impropres à sa destination l'immeuble, dès lors qu'ils affectent des éléments essentiels des salles de bains et des WC, à savoir les carrelages, ainsi que les murs porteurs, rendant inhabitables des chambres d'une résidence hôtelière de haut standing destinée à l'accueil des personnes en formation à l'INSEAD ; qu'ils sont donc de nature décennale au sens des dispositions de l'article 1792 du code civil précité ;

1°) ALORS QUE dans leurs conclusions d'appel, les MMA demandaient, « sur le décollement des doublages sur le pourtour du mur des chambres, les fêlures ou casse de carreaux sur les murs de salle de bains, les décollements en cueillies de plafond, les fissures verticales au droit des plaques murales », à voir, « compte tenu du caractère esthétique de ces désordres », réformer le jugement entrepris en ce qu'il les avait condamnées en leur qualité d'assureur dommages-ouvrages, à payer à la société Insead résidences, diverses sommes au titre des essais, du démontage de la salle de bain, des travaux déjà réalisés, des travaux de réfection à réaliser, et des honoraires des locateurs d'ouvrage ; qu'en déclarant que la compagnie MMA Iard succédant à la société Covea Risks, assureur dommages ouvrage, ne contestait pas le caractère décennal des désordres, la cour d'appel a méconnu les termes du litige et a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE les constructeurs sont responsables de plein droit des dommages 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 ; que la cour d'appel a relevé, à propos des désordres affectant les murs des chambres, des salles de bain et des WC, tenant à des décollements en cueillies des plafonds dans les chambre, des décollements du doublage au pourtour des murs porteurs dans les chambres, des fissurations des carreaux de faïence sur les murs des salles de bains au droit et au-dessus des baignoires et des fissurations verticales au droit des plaques murales dans les WC), que l'ensemble de ces désordres revêtaient une nature décennale, du fait que s'agissant des décollements de

doublage, même en l'absence d'atteinte à la solidité et de risque pour les personnes, le désordre n'était pas seulement esthétique, en ce qu'en affectant l'habitabilité de l'immeuble, il le rendait impropre à sa destination, en présence de désordres généralisés, non seulement dans la quasi-totalité des chambres, mais également dans une grande partie des salles de bain et des WC ; qu'en statuant ainsi, sans expliquer en quoi les décollements en cueillies des plafonds dans les chambre, les fissurations des carreaux de faïence sur les murs des salles de bains au droit et au-dessus des baignoires et les fissurations verticales au droit des plaques murales dans les WC rendraient également l'immeuble impropre à sa destination, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1792 et suivants du code civil.

Décision attaquée



Cour d'appel de paris
3 juillet 2019 (n°17/11626)

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 12-05-2021
- Cour d'appel de Paris 03-07-2019