

11 octobre 1989

Cour de cassation

Pourvoi n° 87-18.977

Troisième chambre civile

Titres et sommaires

(SUR LE PREMIER MOYEN) CONSTRUCTION IMMOBILIERE - immeuble à construire - vente - contrat substantiant la garantie prévue par les articles 1792 et 2270 à celle de l'article 1641 du code civil - effets

Texte de la décision

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

Sur le pourvoi formé par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE DES VAUX CHERON à Bailly (Yvelines), représenté par Monsieur Michel DROULERS, Madame B... et Monsieur A..., co-syndics de la résidence, dont le siège social est à Bailly (Yvelines), résidence des Vaux Chéron,

en cassation d'un arrêt rendu le 17 août 1987 par la cour d'appel de Versailles (4e chambre), au profit de :

1°) La société civile immobilière BAILLY-TRIANON, dont le siège social est à Paris (8e), ... ; 2°) Monsieur Pierre X..., demeurant à Paris (8e), ... ; 3°) Monsieur Bernard C..., demeurant à Paris (16e), ... ; 4°) La société COMPAGNIE PHENIX ACCIDENT, dont le siège est à Paris (9e), ..., prise aux lieu et place de la société BONIN et CHOUTZ ; 5°) Le CETAB, dont le siège est ... Le Ley (Hérault), représenté par Monsieur Jean LAVAIL, demeurant à Perpignan (Pyrénées-Orientales), 2, place Jean Peyra ; 6°) Monsieur Jean LAVAIL, demeurant à Perpignan (Pyrénées-Orientales), 2, place Jean Peyra ; 7°) La société CM ARTOIS, dont le siège social est à Avion (Pyrénées-Orientales), rue Louis Virel, prise en la personne de son syndic, Monsieur Pierre Y... ; 8°) Monsieur Pierre Y..., syndic de la société CM ARTOIS, demeurant à Arras (Pas-de-Calais), ... ; 9°) L'entreprise DELAPORTE, dont le siège est à Brunoy (Essonne), ..., prise en la personne de son syndic Monsieur Z... ; 10°) Monsieur Z..., demeurant à Corbeil Essonnes (Essonne), 43, allée A. Briand ; 11°) La SMABTP, dont le siège est à Paris (15e), ... ; 12°) Monsieur D..., pris en sa qualité de syndic de l'entreprise BONIN et SCHUTZ, demeurant à Versailles (Yvelines), ... ; 13°) La compagnie d'assurances EAGLE STAR, dont le siège est à Paris (2e), ... ;

14°) La compagnie d'assurances GROUPE FORTUNE ASSURANCES "LA FORTUNE", dont le siège est à Paris (9e), ... ;
défendeurs à la cassation ; Le demandeur invoque à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt ; LA COUR, en l'audience publique du 4 juillet 1989, où étaient présents :

M. Paulot, conseiller doyen faisant fonctions de président, M. Capoulade, rapporteur, MM. F..., E..., Gautier, Bonodeau, Peyre, Beauvois, Darbon, conseillers, MM. Garban, Chollet, Chapron, conseillers référendaires, M. Vernet, avocat général, Mme Prax, greffier de chambre ; Sur le rapport de M. le conseiller Capoulade, les observations de Me Roger, avocat du Syndicat des copropriétaires de la résidence des Vaux Chéron à Bailly (Yvelines), de la SCP Boré et Xavier, avocat de la SCI Bailly Trianon, de Me Bouilloche, avocat de MM. X... et C..., de la SCP Masse-Dessen, Georges et Thouvenin, avocat de la société Compagnie Phénix Accident et de la compagnie d'assurances Groupe Fortune Assurances, de Me Choucroy, avocat de la SMABTP, de Me Copper-Royer, avocat de la compagnie d'assurances Eagle

Star, les conclusions de M. Vernet, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ; Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 17 août 1987), qu'entre 1965 et 1974, la SCI Bailly Trianon (SCI) a fait édifier, en vue de leur vente à construire entre 1967 et 1974, un groupe de pavillons sous la maîtrise d'oeuvre de MM. X... et C..., architectes, et de M. Lavail, exerçant son activité de bureau d'études sous l'enseigne "CETAB", par plusieurs entreprises, dont l'entreprise Bonin et Schutz, chargée des voies et réseaux divers (VRD), depuis en liquidation des biens avec M. D... comme syndic ; que, pour obtenir réparation des désordres apparus après réception, le syndicat des copropriétaires a fait assigner la SCI qui elle-même a appelé en garantie les architectes, le bureau d'études, le contrôleur technique, les entrepreneurs et leurs assureurs ; Attendu que le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de l'avoir débouté de sa demande contre la SCI en réparation des malfaçons affectant les VRD, alors, selon le moyen, "d'une part, que la

responsabilité contractuelle de droit commun étant applicable, l'arrêt attaqué a violé l'article 1147 du Code civil, et, alors d'autre part, qu'il résulte du rapport d'expertise dénaturé que les canalisations étaient nécessairement enterrées et que les désordres s'étendaient à l'ensemble de l'installation ; qu'ainsi l'arrêt attaqué a violé l'article 11 du décret du 22 décembre 1967, l'article 1792 du Code civil (rédaction de la loi du 3 janvier 1967) ensemble l'article 1134 du même Code" ; Mais attendu qu'interprétant la stipulation des contrats de vente à

construire substituant la garantie des vices imposée par les articles 1792 et 2270 du Code civil à celle de l'article 1641 du même Code, que les acquéreurs renonçaient à invoquer, et constatant que les désordres étaient localisés aux regards et aux canalisations enterrées, extérieurs aux bâtiments, la cour d'appel, après en avoir justement déduit, sans dénaturer le rapport d'expertise, qu'il ne s'agissait pas d'édifices, ni de gros ou de menus ouvrages de bâtiment, et que la SCI ne pouvait être recherchée que sur le fondement de la responsabilité de droit commun du louage d'ouvrage, a légalement justifié sa décision en retenant qu'aucune non-conformité au contrat, ni aucune faute n'étaient établies à son encontre ; Sur le deuxième moyen :

Attendu que le syndicat des copropriétaires fait encore grief à l'arrêt d'avoir déclaré irrecevable l'action intentée par le syndic, en sa qualité de représentant du syndicat, contre les architectes, bureau d'étude, entrepreneurs et assureurs, alors, selon le moyen, "qu'en omettant de considérer que la délibération en visant la "suspension de la garantie décennale" avait pour finalité la mise en cause de tous les défendeurs participant à l'acte de construction et débiteurs de la garantie décennale, l'arrêt attaqué a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 du Code civil et 55 du décret du 22 décembre 1967" ; Mais attendu qu'ayant constaté que l'assemblée générale du 14 mai 1976 avait habilité le syndic à agir seulement contre la SCI pour "suspendre" la garantie décennale, l'arrêt qui retient que celui-ci n'était pas recevable à agir en responsabilité quasi-délictuelle à l'encontre des architectes, bureau d'études, entrepreneurs et assureurs, est légalement justifié de ce chef ; Sur le troisième moyen :

Attendu que le syndicat des copropriétaires fait enfin grief à l'arrêt de l'avoir débouté de ses demandes à l'encontre du bureau d'études, en raison des malfaçons de VRD, alors, selon le moyen, "qu'en omettant de relever l'existence d'une cause étrangère exonératrice de responsabilité, l'arrêt attaqué n'est pas légalement justifié au regard de l'article 1792 du Code civil dans sa rédaction de la loi du 3 janvier 1967" ; Mais attendu que, retenant que la responsabilité de M. Lavail devait être appréciée sur le plan quasi délictuel et qu'il ne pouvait être reproché à celui-ci aucune faute dans la surveillance des travaux, l'arrêt n'avait pas à procéder à une recherche inopérante ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Décision **attaquée**

Cour d'appel de versailles 1987-08-17
17 août 1987

Textes appliqués



Code civil 1641, 1792, 2270