Texte de la **décision**

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 9 octobre 2009), que la SCI Claumariandre (la SCI) a confié à Mme X..., architecte, une mission de rénovation de son lot de copropriété incluant notamment le remplacement d'une véranda existante ; que la démolition de la nouvelle véranda et la remise des lieux en leur état antérieur ayant été ordonnées à la demande du syndicat des copropriétaires en l'absence d'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires donnée préalablement à l'exécution des dits travaux, la SCI a fait assigner Mme X... en responsabilité et indemnisation de son préjudice ;

Sur les deux moyens, réunis :

Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu que pour rejeter la demande d'indemnisation de la SCI, l'arrêt retient que par un "mail" du 19 mai 2004, Mme X... a averti le gérant de la SCI de ce, "qu'en extérieur c'est plus compliqué car il faut faire une déclaration en mairie pour modification de façade et avoir l'accord de la copropriété" et qu'un "mail" du 21 juin 2004 adressé par la SCI à l'architecte alors que les travaux étaient en cours révélait que cette SCI avait décidé de se passer, en toute connaissance de cause, de l'accord préalable de la copropriété ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui a retenu des éléments impropres à caractériser la délivrance par l'architecte du conseil relatif à la nécessité d'obtenir l'accord de la copropriété avant le début des travaux de remplacement de la véranda et à celle de déposer une déclaration de travaux, n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 9 octobre 2009, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... à payer à la SCI Claumariandre la somme de 2 500 euros et rejette la demande de Mme X... ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-cinq janvier deux mille onze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par Me Foussard, avocat aux Conseils, pour la SCI Claumariandre.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande en réparation formé par la S.C.I. CLAUMARIANDRE à l'encontre de Madame X...,

AUX MOTIFS QUE « un architecte chargé par un copropriétaire de mettre en oeuvre des travaux affectant les parties communes ou l'aspect de l'immeuble doit, dans le cadre de son devoir de conseil, d'indiquer à son client qu'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires est nécessaire ; cependant que le devoir de conseil d'un tel professionnel ne se conçoit que si son client n'est pas dûment informé de la procédure à suivre ; qu'en l'espèce, non seulement par un mail du 19 mai 2004, Madame virginie X... a averti le gérant de la SCI CLAUMARIANDRE de ce que « en extérieur c'est plus compliqué car il faut faire une déclaration de travaux en mairie pour modification de façade et avoir l'accord de la copropriété... » mais encore, par un mail du 21 juin 2004, ce gérant indique qu'il est informé des réticences de la copropriété à la suite desquelles il donne comme consigne à Madame Virginie X..., son architecte, pour ménager l'avenir, d'interdire aux diverses entreprises de laisser pénétrer sur ce chantier qui que ce soit sans un accord préalable (d'elle) confirmé par lui-même, ce qui révèle qu'il a décidé de se passer, en toute connaissance de cause, de l'accord préalable de la copropriété ; que ce dernier mail démontre que, contrairement à ce que soutient la SCI CLAUMARIANDRE, les travaux étaient en cours ; qu'ainsi la carence de Madame Virginie X... dans son devoir de conseil n'est pas établie, qu'elle n'a donc commis aucune faute, l'édification de la véranda litigieuse sans l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires ayant été délibérément décidée par la SCI CLAUMARIANDRE en la personne de son gérant » ;

ALORS QUE, premièrement, il incombe au professionnel, tel qu'un architecte, qui a la charge de la preuve, d'établir qu'il a satisfait à son obligation de conseil ; que le conseil de l'architecte porte, notamment, sur les formalités qui doivent être respectées, tel que l'accord préalable de la copropriété ; que le conseil doit être fourni au maître d'ouvrage antérieurement à l'engagement des travaux ; qu'en s'abstenant de rechercher si Madame X... prouvait qu'elle avait satisfait à son obligation de conseil avant l'engagement des travaux, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 1137 et 1147 du Code civil ;

ALORS QUE, deuxièmement, la circonstance que le maître de l'ouvrage aurait donné comme consignes à l'architecte, pour ménager l'avenir, d'interdire aux entreprises de laisser pénétrer sur le chantier qui que ce soit sans son accord préalable, répond à la question de savoir si, indépendamment de cette décision, et avant l'engagement des travaux, la S.C.I. CLAUMARIANDRE a été informée de la nécessité d'un accord préalable de la copropriété ; que de ce point de vue également l'arrêt attaqué est entaché d'un défaut de base légale au regard des articles 1137 et 1147 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande en réparation formé par la S.C.I. CLAUMARIANDRE à l'encontre de Madame X...,

AUX MOTIFS QUE dans ses conclusions d'appel (3 août 2009, p. 11, 12 et 13), la S.C.I. CLAUMARIANDRE faisait valoir que l'architecte, en tout état de cause, n'avait pas alerté le maître d'ouvrage sur la nécessité de procéder préalablement à une déclaration de travaux ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur ce point, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 1137 et 1147 du Code civil.