

Texte de la décision

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

Joint les pourvois n° J 14-21. 960, W 14-22. 385 et V 14-23. 005 ;

Constate la déchéance du pourvoi n° J 14-21. 960 de la société Axa France IARD à l'égard de la société CEAD ;

Donne acte à la société Axa France IARD du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. E..., la société Mutuelles du Mans IARD (les MMA), la SELARL Laurent X..., prise en sa qualité de liquidateur de la société Alteal anciennement dénommée Cap Marine, M. Y..., la société Mutuelle des architectes français (la MAF) et M. Z...;

Donne acte à la société Covea Risks du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. E..., les MMA et M. Z...;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 23 mai 2014), que, par acte dressé le 22 septembre 2003 par M. E..., notaire, la société Cap Marine a vendu en l'état futur d'achèvement à M. et Mme A... deux logements situés dans un immeuble à usage de résidence de service pour personnes âgées ou handicapées ; que la société Cap Marine avait confié à M. Y..., architecte, assuré auprès de la MAF, une mission limitée au dépôt d'une demande de permis de construire et aux constats d'avancement des travaux ; qu'elle avait confié les lots gros œuvre, charpente, couverture et second œuvre à la société Constructions et équipements pour l'aide à domicile (la société CEAD), depuis en liquidation judiciaire, assurée auprès de la société Axa France IARD ; qu'une police dommages-ouvrage avait été souscrite auprès des MMA aux droits desquelles vient la société Covea Risks ; qu'un procès-verbal de livraison avec des réserves a été signé le 31 octobre 2005, complété par une lettre du 2 novembre 2005 ; que M. et Mme A... ont obtenu l'organisation d'une expertise judiciaire et ont assigné la société Cap Marine, M. E..., M. Y... et les MMA en indemnisation de leurs préjudices ; que la société Cap Marine a appelé en garantie la société CEAD et son assureur ;

Sur le premier moyen du pourvoi n° V 14-23. 005 de M. et Mme A..., ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que l'acte de vente contenait la clause suivante : « Les conventions résultant des présentes annulent et remplacent toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les comparants ; il en est ainsi notamment des dispositions du contrat préliminaire éventuellement en contradiction avec les présentes que les comparants déclarent désormais nulles et non avenues ; seules celles résultant des présentes constituent la loi des parties » et que les lots décrits dans l'acte étaient conformes à ce qui leur avait été livré et ayant retenu que M. et Mme A... ne démontraient pas, autrement que par des affirmations, l'existence de divergences ou d'incohérence dans la rédaction de l'acte qu'ils n'auraient pas acceptées et qu'ils avaient été informés de la nature des biens qu'ils achetaient, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes et qui a pu en déduire que M. et Mme A... ne justifiaient pas de l'existence d'une faute imputable à M. E..., a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais sur le premier moyen du pourvoi n° J 14-21. 960 de la société Axa France IARD :

Vu l'article 564 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour déclarer recevable l'action de M. et Mme A... à l'égard de la société Axa France IARD, l'arrêt retient que la société Cap Marine a fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire après le jugement déféré et que l'évolution du litige justifie la demande nouvelle formée par M. et Mme A... à l'encontre de l'assureur de la société CEAD ;

Qu'en statuant ainsi, par un motif inopérant, alors que la notion d'évolution du litige est étrangère à la recevabilité des demandes nouvelles formées en appel contre une personne qui était partie au procès devant le tribunal, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur le second moyen du pourvoi n° J 14-21. 960 de la société Axa France IARD :

Vu l'article 624 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation sur le premier moyen entraîne l'annulation, par voie de conséquence, des dispositions qui sont critiquées par ce moyen ;

Sur le premier moyen du pourvoi n° W 14-22. 385 de la société Covea Risks :

Vu l'article L. 242-1 du code des assurances, ensemble l'article 1792 du code civil ;

Attendu que, pour accueillir les demandes de M. et Mme A... contre la société Covea Risks, l'arrêt retient qu'en raison de la réception des travaux, l'assureur dommages-ouvrage doit garantir les désordres présentant une nature décennale dès lors qu'ils rendent l'immeuble impropre à sa destination ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les désordres n'étaient pas apparents à la réception, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

Et sur le troisième moyen du pourvoi n° V 14-23. 005 de M. et Mme A... :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que, pour rejeter les demandes formées par M. et Mme A... contre M. Y..., l'arrêt retient que le fait qu'il ait émis une attestation portant sur la finition des fondations à la date du 30 juillet 2003 alors que celles-ci ne pouvaient pas l'être ne saurait constituer une faute susceptible d'entraîner sa responsabilité et n'est pas de nature à démontrer qu'il aurait de ce seul fait contribué par sa faute à une rédaction erronée de l'acte authentique, au retard pris par le chantier ou aux désordres affectant celui-ci ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la fausse déclaration d'achèvement des fondations avant la signature de l'acte de vente avait permis au vendeur d'être dispensé de fournir aux acquéreurs une garantie d'achèvement et de remboursement, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Vu l'article 627 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation n'implique pas qu'il soit à nouveau statué sur le fond du chef des demandes formées par M. et Mme A... contre la société Axa France IARD ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens :

Met hors de cause M. E...et la société Mutuelles du Mans IARD ;

Rejette les autres demandes de mise hors de cause ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déclare recevable l'action de M. et Mme A... à l'encontre de la société Axa France IARD, en ce qu'il condamne la société Covea Risks à payer à M. et Mme A... les sommes de 67 131, 70 euros et de 25 000 euros et condamne in solidum la société Axa France IARD et la société Covea Risks à payer à M. et Mme A... les sommes de 67 131, 70 euros et de 199 616 euros et en ce qu'il rejette les demandes formées par M. et Mme A... contre M. Y... et la MAF, l'arrêt rendu le 23 mai 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ; remet, en conséquence, sur les autres points en litige, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;

Dit n'y avoir lieu à renvoi du chef des demandes formées par M. et Mme A... contre la société Axa France IARD ;

Déclare irrecevables les demandes formées par M. et Mme A... contre la société Axa France IARD ;

Laisse à chacune des parties la charge de ses dépens ;

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

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi n° J 14-21. 960 par la SCP Boutet-Hourdeaux, avocat aux Conseils, pour la société AXA France IARD.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR déclaré recevable l'action de Monsieur et Madame A... à l'encontre de la société AXA France IARD ;

AUX MOTIFS QUE Monsieur et Madame A... reconnaissent n'avoir formé aucune demande à l'encontre de la société CEAD en première instance mais ils soutiennent que la liquidation judiciaire de la société CAP MARINE constitue une évolution du litige justifiant la demande de condamnation formée directement contre la société CEAD et son assureur décennal, la société AXA France ; que la société AXA France IARD soulève l'irrecevabilité de l'action des époux A... comme étant tardive ; que, cependant, il convient de constater que postérieurement au jugement déféré devant la cour, la société CAP MARINE a fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire ; que dans ces conditions, il s'agit là d'une évolution du litige justifiant la demande nouvelle formée par les époux A... à l'encontre tant de la société CEAD, entrepreneur principal, que de son assureur la société AXA France IARD ; qu'il convient de déclarer recevable l'action des époux A... à l'encontre de la société CEAD et à l'encontre de la société AXA France IARD ;

ALORS D'UNE PART QUE l'action principale doit être introduite par voie d'assignation ; qu'il résulte des constatations des juges du fond que les époux A... n'avaient pas assigné en première instance la société AXA France IARD, prise en sa qualité d'assureur de la société CEAD, en paiement et qu'ainsi le tribunal de grande instance n'était saisi d'aucune demande à son encontre par les époux A... ; qu'à défaut de tout lien juridique d'instance entre les époux A... et la société AXA France IARD, occupant ainsi à leur égard la position de tiers, les premiers ne pouvaient formuler de demande de condamnation de la seconde pour la première fois en cause d'appel par voie de simples conclusions, de sorte qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a violé les articles 53, 54, 63, 66, 68, 547 et 564 du Code de procédure civile ;

ALORS D'AUTRE PART QUE le droit d'intimer en appel tous ceux qui ont été parties en première instance n'emporte pas celui de présenter des prétentions à l'encontre des parties contre lesquelles l'appelant n'avait pas conclu en première instance ; qu'il était constant que les époux A... et reconnu par eux dans leurs conclusions d'appel (p. 35, al. 1er) et n'avaient pas conclu en première instance contre la société AXA France IARD, prise en sa qualité d'assureur de la société CEAD, qui n'avait été appelée en garantie que par la société CAP MARINE, de sorte qu'en déclarant recevable la demande des époux A... contre la société AXA France IARD formée par voie de conclusions, la Cour d'appel a violé les articles 547 et 564 du Code de procédure civile ;

ALORS DE DERNIERE PART, ET EN TOUTE HYPOTHESE, QUE la notion d'évolution du litige est étrangère à la recevabilité des demandes nouvelles formées en appel contre une personne qui était partie au procès devant le tribunal, de sorte qu'en statuant comme elle le fait quand la société AXA France IARD était partie au procès devant le tribunal, mais que les époux A... n'avaient formé aucune demande contre elle, la Cour d'appel a violé les articles 564 du Code de procédure civile, ensemble l'article 555 du même Code.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, après AVOIR réformé le jugement entrepris, D'AVOIR condamné in solidum la société AXA France IARD avec la société COVEA RISKS au paiement de la somme de 67. 131, 70 € TTC revalorisée suivant l'indice BT 01 du coût de la construction au titre des travaux de nature décennale et D'AVOIR condamné in solidum la société AXA France IARD avec la société COVEA RISKS au paiement de la somme de 199. 616 € sauf à déduire le montant de la franchise de 1. 200 € au titre des dommages immatériels ;

ALORS QUE la cassation qui interviendra du chef de dispositif attaqué par le premier moyen de cassation entraînera par voie de conséquence la cassation du chef de l'arrêt attaqué par le deuxième moyen de cassation, en l'état d'un lien de dépendance nécessaire, et ce par application de l'article 624 du Code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire) :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, après AVOIR réformé le jugement entrepris, D'AVOIR condamné in solidum la société AXA France IARD avec la société COVEA RISKS au paiement de la somme de 67. 131, 70 € TTC revalorisée suivant l'indice BT 01 du coût de la construction au titre des travaux de nature décennale et D'AVOIR condamné in solidum la société AXA France IARD avec la société COVEA RISKS au paiement de la somme de 199. 616 € sauf à déduire le montant de la franchise de 1. 200 € au titre des dommages immatériels ;

AUX MOTIFS QUE le premier juge a justement évalué à partir du rapport d'expertise judiciaire à la fois le coût des travaux de reprise soit 275. 714, 56 € et le coût des dommages immatériels soit 199. 616 € ; qu'en conséquence, les sommes mises à la charge de la société CEAD ne peuvent excéder celles mises à la charge de la société CAP MARINE non contestées devant la Cour par les époux A... qui n'ont formé aucune critique de jugement sur les sommes mises à la charge de la société CAP MARINE ; qu'il convient de fixer la créance des époux A... au passif de la société CEAD à la somme de 475. 350, 56 € ; que la société AXA France IARD, assureur décennal de la société CEAD, ne peut être tenue qu'au titre des désordres de nature décennale ; que comme précisé ci-dessus, la cour constate l'existence d'un procès-verbal de réception intervenu entre la société CAP MARINE et la société CEAD et retient que les désordres de nature décennale doivent être fixés à la somme de 67. 131, 70 € ; qu'en conséquence, il y a lieu de condamner la société AXA France IARD au paiement de cette somme au titre de sa garantie décennale ; qu'en ce qui concerne les dommages immatériels, la société AXA France IARD soutient qu'en application des conditions générales du contrat souscrit par la société CEAD, elle ne peut être tenue de prendre en charge les conséquences pécuniaires de la responsabilité incombant à l'assuré au titre des dommages immatériels que si ceux-ci sont subis soit par le maître de l'ouvrage soit par le propriétaire et si ils résultent directement d'un dommage entraînant le versement d'une indemnité par l'assureur en application des articles 5, 7, 8, 9 ou 10 ; que contrairement à ses affirmations, les dommages immatériels réclamés par les époux A... entrent bien dans les garanties dues par la société AXA France IARD envers la société CEAD ; que c'est par une exacte appréciation des faits de la cause que la cour adopte que le premier juge a évalué à la somme globale de 199. 616 € le montant de ces dommages immatériels ; qu'il convient en conséquence de condamner la société AXA France IARD à verser à Monsieur et Madame A... la somme de 199. 616 € à ce titre sauf à déduire le montant de la franchise prévue contractuellement soit la somme de 1. 200 € ;

ET AUX MOTIFS QUE (p. 11, al. 2 et p. 12 in limine), en l'espèce, la cour adopte les motifs du premier juge en ce qu'il a relevé l'existence d'un procès-verbal de réception daté du 17 octobre 2005 signé par la société CEAD, constructeur, et par la société CAP MARINE, maître d'ouvrage dont il n'était pas établi que celui-ci serait atteint d'un défaut d'authenticité ; qu'il a justement relevé que ce procès-verbal portait en outre la signature de l'architecte Monsieur Y..., lequel n'avait pas contesté la réalité de cette réception à la date du procès-verbal ; qu'en l'espèce, le premier juge a fait une exacte appréciation des faits de la cause en retenant comme désordres présentant une nature décennale en raison du fait qu'ils rendent l'immeuble impropre à sa destination : les escaliers dont l'expertise judiciaire démontre que les marches ne sont pas toutes de la même hauteur et dont la pente de la marche est dangereuse, la couverture-zinguerie dont il est établi que les tuiles n'étaient pas fixées en rives ni latérales ni d'égout, soit une somme de 8. 783, 42 € TT pour l'escalier et la somme de 46. 992, 96 € TTC pour la couverture ; qu'il y a lieu de confirmer le jugement déféré également en ce qu'il a retenu le coût du pilotage soit la somme de 6. 135, 59 € TTC ainsi que le coût de l'assurance dommages-ouvrage sur ces travaux soit 5. 219, 93 € ;

ALORS QUE la réformation du jugement interdit à la Cour d'appel de se déterminer par une simple adoption des motifs

du jugement mis à néant ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a déclaré dans le dispositif de son arrêt réformer le jugement et statuer à nouveau, de sorte qu'elle a privé son arrêt de motifs en se déterminant par adoption des motifs retenus par le tribunal et violé les articles 455 et 542 du Code de procédure civile.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire) :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, après AVOIR réformé le jugement entrepris, D'AVOIR condamné in solidum la société AXA France IARD avec la société COVEA RISKS au paiement de la somme de 199. 616 €, sauf à déduire le montant de la franchise de 1. 200 € au titre des dommages immatériels ;

AUX MOTIFS QU'en ce qui concerne les dommages immatériels, la société AXA France IARD soutient qu'en application des conditions générales du contrat souscrit par la société CEAD, elle ne peut être tenue de prendre en charge les conséquences pécuniaires de la responsabilité incombant à l'assuré au titre des dommages immatériels que si ceux-ci sont subis soit par le maître de l'ouvrage soit par le propriétaire et si ils résultent directement d'un dommage entraînant le versement d'une indemnité par l'assureur en application des articles 5, 7, 8, 9 ou 10 ; que contrairement à ses affirmations, les dommages immatériels réclamés par les époux A... entrent bien dans les garanties dues par la société AXA France IARD envers la société CEAD ; que c'est par une exacte appréciation des faits de la cause que la cour adopte que le premier juge a évalué à la somme globale de 199. 616 € le montant de ces dommages immatériels ; qu'il convient en conséquence de condamner la société AXA France IARD à verser à Monsieur et Madame A... la somme de 199. 616 € à ce titre sauf à déduire le montant de la franchise prévue contractuellement soit la somme de 1. 200 € ;

ALORS D'UNE PART QU'en se bornant à affirmer que " les dommages immatériels réclamés par les époux A... entrent bien dans les garanties dues par la société AXA FRANCE IARD envers la société CEAD " (arrêt, p. 13, al. 4), sans procéder à l'analyse même sommaire de la police quand son application était contestée, la Cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS D'AUTRE PART QU'il incombe à la victime qui réclame à l'assureur l'exécution de son obligation en raison d'un sinistre d'établir que celui-ci est survenu dans des circonstances de fait conformes aux prévisions de la police ; d'où il suit qu'en statuant comme elle l'a fait en se bornant à affirmer que les dommages immatériels entraient dans les garanties dues par AXA FRANCE IARD, la Cour d'appel a inversé le fardeau de la preuve en violation de l'article 1315 du Code civil.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire) :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, après AVOIR réformé le jugement entrepris, D'AVOIR condamné in solidum la société AXA France IARD avec la société COVEA RISKS au paiement de la somme de 67. 131, 70 € TTC revalorisée suivant l'indice BT 01 du coût de la construction au titre des travaux de nature décennale et D'AVOIR condamné in solidum la société AXA France IARD avec la société COVEA RISKS au paiement de la somme de 199. 616 € sauf à déduire le montant de la franchise de 1. 200 € au titre des dommages immatériels ;

AUX MOTIFS QUE le premier juge a justement évalué à partir du rapport d'expertise judiciaire à la fois le coût des travaux de reprise soit 275. 714, 56 € et le coût des dommages immatériels soit 199. 616 € ; qu'en conséquence, les sommes mises à la charge de la société CEAD ne peuvent excéder celles mises à la charge de la société CAP MARINE non contestées devant la Cour par les époux A... qui n'ont formé aucune critique de jugement sur les sommes mises à la charge de la société CAP MARINE ; qu'il convient de fixer la créance des époux A... au passif de la société CEAD à la somme de 475. 350, 56 € ; que la société AXA France IARD, assureur décennal de la société CEAD, ne peut être tenue qu'au titre des désordres de nature décennale ; que comme précisé ci-dessus, la cour constate l'existence d'un procès verbal de réception intervenu entre la société CAP MARINE et la société CEAD et retient que les désordres de nature décennale doivent être fixés à la somme de 67. 131, 70 € ; qu'en conséquence, il y a lieu de condamner la société AXA France IARD au paiement de cette somme au titre de sa garantie décennale ; qu'en ce qui concerne les dommages immatériels, la société AXA France IARD soutient qu'en application des conditions générales du contrat souscrit par la société CEAD, elle ne peut être tenue de prendre en charge les conséquences pécuniaires de la responsabilité incombant à l'assuré au titre des dommages immatériels que si ceux-ci sont subis soit par le maître de l'ouvrage soit par le propriétaire et si ils résultent directement d'un dommage entraînant le versement d'une indemnité par l'assureur en

application des articles 5, 7, 8, 9 ou 10 ; que contrairement à ses affirmations, les dommages immatériels réclamés par les époux A... entrent bien dans les garanties dues par la société AXA France IARD envers la société CEAD ; que c'est par une exacte appréciation des faits de la cause que la cour adopte que le premier juge a évalué à la somme globale de 199. 616 € le montant de ces dommages immatériels ; qu'il convient en conséquence de condamner la société AXA France IARD à verser à Monsieur et Madame A... la somme de 199. 616 € à ce titre sauf à déduire le montant de la franchise prévue contractuellement soit la somme de 1. 200 € ;

ET AUX MOTIFS QUE (p. 11, al. 2 et p. 12 in limine), en l'espèce, la cour adopte les motifs du premier juge en ce qu'il a relevé l'existence d'un procès-verbal de réception daté du 17 octobre 2005 signé par la société CEAD, constructeur, et par la société CAP MARINE, maître d'ouvrage dont il n'était pas établi que celui-ci serait atteint d'un défaut d'authenticité ; qu'il a justement relevé que ce procès-verbal portait en outre la signature de l'architecte Monsieur Y..., lequel n'avait pas contesté la réalité de cette réception à la date du procès-verbal ; qu'en l'espèce, le premier juge a fait une exacte appréciation des faits de la cause en retenant comme désordres présentant une nature décennale en raison du fait qu'ils rendent l'immeuble impropre à sa destination : les escaliers dont l'expertise judiciaire démontre que les marches ne sont pas toutes de la même hauteur et dont la pente de la marche est dangereuse, la couverture-zinguerie dont il est établi que les tuiles n'étaient pas fixées en rives ni latérales ni d'égout, soit une somme de 8. 783, 42 € TTC pour l'escalier et la somme de 46. 992, 96 € TTC pour la couverture ; qu'il y a lieu de confirmer le jugement déféré également en ce qu'il a retenu le coût du pilotage soit la somme de 6. 135, 59 € TTC ainsi que le coût de l'assurance dommages-ouvrage sur ces travaux soit 5. 219, 93 € ;

ET AUX MOTIFS DU TRIBUNAL QUE la réception des travaux ne pouvait avoir lieu qu'entre la société CAP MARINE qui demeurait maître d'ouvrage jusqu'à cette opération et la société CEAD titulaire des lots gros oeuvre, charpente, couverture et second oeuvre aux termes d'un marché daté du 1er mars 2004, dès lors que les autres entreprises semblent être intervenues seulement dans le cadre de contrats de sous-traitance certes parfois conclus directement avec la société CAP MARINE ; que ces deux sociétés ont pour gérante Madame Marie B...épouse Z...de telle sorte que, pour la signature d'une convention entre ces deux entités, l'une d'elle doit être représentée par un mandataire spécialement habilité à cet effet par une résolution de l'assemblée générale comme ce fut le cas pour la société CEAD représentée par Monsieur Philippe Z...lors de la signature du marché du 1er mars 2004 ; qu'or le procès-verbal de réception daté du 17 octobre 2005 a été signé par la gérante de la société CAP MARINE et par Monsieur Philippe Z...dont l'absence de mention d'une habilitation spéciale ne signifie pas qu'il n'ait pas été habilité à le faire ; que la signature de ce procès-verbal par les deux époux n'est pas en soi révélatrice d'un défaut d'authenticité ; que par ailleurs la contre signature de ce procès-verbal de réception par un tiers, en l'occurrence l'architecte Monsieur Y... € qui ne la conteste pas € conduit à écarter l'allégation de faux (jugement, p. 12 dernier alinéa et p. 13, al. 1 & 2) ;

ALORS D'UNE PART QUE celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver ; qu'en ne vérifiant pas l'existence du mandat € qui doit être spécial € de Monsieur Philippe Z...pour engager la société CEAD à l'occasion de la réception prononcée le 17 octobre 2005, quand il était soutenu par la société AXA France IARD à qui était opposé ce procès-verbal de réception que Monsieur Philippe Z...n'était pas le gérant de la société CEAD, la Cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1315 du Code civil ;

ALORS D'AUTRE PART QUE dans ses conclusions d'appel (p. 6), la société AXA France IARD faisait valoir que la procès-verbal de réception signé le 17 octobre 2005 était fictif dès lors que les travaux n'étaient pas en état d'être reçus, ainsi que l'avait constaté l'expert de l'assureur dommages-ouvrage et qu'à la date du 31 mars 2006 ; qu'en ne répondant pas à ce moyen, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS ENFIN QUE dans ses conclusions d'appel (p. 7), la société AXA France IARD faisait valoir qu'il n'était pas établi par la seule pièce versée aux débats (acte sous seing privé du 1er mars 2004) que les désordres étaient en lien avec l'exécution du marché conclu avec la société CEAD dont il n'était pas possible de déterminer les lots dont l'exécution lui était confiée ; qu'en ne répondant pas à ce moyen péremptoire, la Cour d'appel a de nouveau violé l'article 455 du Code de procédure civile.

Moyens produits au pourvoi n° W 14-22. 385 par Me Le Prado, avocat aux Conseils pour la société Covea Risks.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué,

D'AVOIR condamné la compagnie Covea Risks, assureur de la société Cap Marine, à verser aux époux A... la somme de 67. 131, 70 euros TTC indexée sur l'indice BT 01 du coût de la construction au titre des travaux de nature décennale et la somme de 25. 000 euros revalorisée suivant l'indice BT 01 du coût de la construction entre la date de souscription du contrat et la date de la déclaration de sinistre au titre des dommages immatériels et D'AVOIR condamné la compagnie Covea Risks, in solidum avec la société Axa France Iard, au paiement de la somme de 67. 131, 70 euros TTC revalorisée suivant l'indice BT 01 du coût de la construction au titre des travaux de nature décennale ;

AUX MOTIFS QUE sur la demande des époux A... dirigée à l'encontre de la société COVEA RISKS, M. et Mme A... recherchent la garantie de la société COVEA RISKS en sa qualité d'assureur dommages ouvrage de la société CAP MARINE ; qu'ils font valoir qu'il existe bien un procès-verbal de réception qui est intervenu entre la société CAP MARINE et la société CEAD en date du 17 octobre 2005 ; que dans ces conditions, ils soutiennent que l'intégralité des désordres affectant l'ouvrage nuit à sa solidité et le rend impropre à sa destination et que la garantie de l'assureur dommages ouvrage est due. Ils sollicitent la condamnation de la société COVEA RISKS à les indemniser de l'intégralité des préjudices subis tant au titre des dommages matériels que des dommages immatériels ; que la société COVEA RISKS conteste l'authenticité du procès-verbal de réception du 17 octobre 2005 indiquant que ce document n'a été produit que très tardivement ; que dans ces conditions, elle prétend qu'il n'y a pas eu de réception de l'ouvrage et que sa garantie ne peut être valablement recherchée. Elle note d'autre part que la mise en demeure visée à l'article L. 242-1 du code des assurances n'a jamais été mise en oeuvre par la société CAP MARINE ; qu'enfin elle relève que la dommage ouvrage ne vise que la reprise des travaux entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article 1792 du code civil ; qu'or elle fait valoir que l'expert, M. C...n'a nullement qualifié les désordres comme rendant impropre l'immeuble à sa destination ou comme portant atteinte à sa solidité ; qu'elle conclut au rejet des demandes des époux A... ; qu'il convient de rappeler que l'assurance dommages-ouvrage garantit, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du code civil et ce même si le désordre provient d'un vice apparent lors de la réception ; qu'en revanche, ne sont pas couverts les dommages immatériels sauf si ceux-ci découlent d'une faute de l'assureur dommages-ouvrage ; qu'en l'espèce, la cour adopte les motifs du premier juge en ce qu'il a relevé l'existence d'un procès-verbal de réception daté du 17 octobre 2005 signé par la société CEAD, constructeur, et par la société CAP MARINE, maître d'ouvrage dont il n'était pas établi que celui-ci serait atteint d'un défaut d'authenticité ; qu'il a justifié que ce procès-verbal portait en outre la signature de l'architecte, M. Y..., lequel n'avait pas contesté la réalité de cette réception à la date du procès-verbal ; qu'en conséquence, la réception des travaux est de nature à faire courir la garantie dommages-ouvrage due par la société COVEA RISKS ; que de même c'est par une exacte analyse des faits de la cause que le premier juge a rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article L. 242-1 du code des assurances, l'assurance dommages-ouvrage prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement et qu'elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsqu'après la réception et après une mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations ; que le premier juge a également rappelé que selon l'article L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation, le vendeur ne conserve les pouvoirs du maître de l'ouvrage que jusqu'à la réception des travaux et qu'en conséquence, les époux A... qui ont acquis, après la réception des travaux, la qualité de maître de l'ouvrage et qui ont mis vainement en demeure la société CAP MARINE d'avoir à lever les réserves, sont bien fondés à solliciter la garantie de la compagnie MMA aujourd'hui la société COVEA RISKS en sa qualité d'assureur dommages-ouvrage ; qu'il convient en outre de préciser que par courrier du 12 mai 2006, les époux A... ont fait une déclaration de sinistre auprès des MMA ; qu'il n'est pas contesté que l'assureur dommages ouvrage n'a pas répondu dans les six mois et qu'en conséquence, il doit sa garantie ; que sur le montant des travaux de reprise, les époux A... se réfèrent à un rapport de M. D...qui évalue à la somme de 380. 544, 10 € TTC le coût de ces travaux en ce inclus le coût de pilotage ; que la cour constate que l'expert judiciaire qui a eu connaissance de ce rapport, a néanmoins limité le montant des travaux à la somme de 255. 693, 14 € TTC après une appréciation non sérieusement contestable ; que néanmoins, la garantie dommages-ouvrage due par la société COVEA RISKS ne peut porter que sur les désordres de nature décennale ; qu'en l'espèce, le premier juge a fait une exacte appréciation des faits de la cause en retenant comme désordres présentant une nature décennale en raison du fait qu'ils rendent l'immeuble impropre à sa destination :- les escaliers dont l'expertise judiciaire démontre que les marches ne sont pas toutes de la même hauteur et dont la pente de la

marche est dangereuse ; - la couverture-zinguerie dont il est établi que les tuiles n'étaient pas fixées en rives ni latérales ni d'égout, soit une somme de 8. 783, 42 € TTC pour l'escalier et la somme de 46. 992, 96 € TTC pour la couverture ; qu'il y a lieu de confirmer le jugement déféré également en ce qu'il a retenu le coût du pilotage soit la somme de 6. 135, 59 € TTC ainsi que le coût de l'assurance dommages-ouvrage sur ces travaux soit 5. 219, 93 ; qu'il y a lieu en conséquence de condamner la société COVEA RISKS au paiement de la somme de 67. 131, 70 € TTC outre une actualisation de cette somme au jour de l'arrêt sur la base de l'indice du coût de la construction ; qu'il convient de débouter les époux A... du surplus de leurs demandes dirigées contre la société COVEA RISKS pour les désordres n'étant pas de nature décennale ; qu'en ce qui concerne les demandes des époux A... portant sur la réparation de leur préjudice résultant du retard à hauteur de 262. 967, 54 € correspondant à la fois à une perte de loyer et à une perte d'avantage fiscal, la cour constate que le contrat dommages ouvrage souscrit auprès de la société MMA devenue la société COVEA RISKS limite le montant de la garantie facultative pour dommages immatériels à la somme de 25. 000 € revalorisée en fonction de la variation de l'indice BT01 entre la date de souscription du contrat et de la déclaration de sinistre ; que dans ces conditions, il y a lieu de condamner la société COVEA RISKS à verser aux époux A... la somme de 25. 000 € revalorisée ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE la réception des travaux ne pouvait avoir lieu qu'entre la société CAP MARINE qui demeurerait maître d'ouvrage jusqu'à cette opération et la société CEAD titulaire des lots gros oeuvre, charpente, couverture et second oeuvre aux termes d'un marché daté du 1er mars 2004, dès lors que les autres entreprises semblent être intervenues seulement dans le cadre de contrats de sous-traitance certes parfois conclus directement avec la société CAP MARINE ; que ces deux sociétés ont pour gérante Madame Marie B...épouse Z...de telle sorte que, pour la signature d'une convention entre ces deux entités, l'une d'elle doit être représentée par un mandataire spécialement habilité à cet effet par une résolution de l'assemblée générale comme ce fut le cas pour la société CEAD représentée par Monsieur Philippe Z...lors de la signature du marché du 1er mars 2004 ; qu'or le procès-verbal de réception daté du 17 octobre 2005 a été signé par la gérante de la société CAP MARINE et par Monsieur Philippe Z...dont l'absence de mention d'une habilitation spéciale ne signifie pas qu'il n'ait pas été habilité à le faire ; que la signature de ce procès-verbal par les deux époux n'est pas en soi révélatrice d'un défaut d'authenticité ; que par ailleurs la contre signature de ce procès-verbal, de réception par un tiers, en l'occurrence l'architecte Monsieur Y...- qui ne la conteste pas- conduit à écarter l'allégation de faux ; que par ailleurs, quelles que soient les interrogations qui peuvent surgir de la passation de certains marchés directement par la société CAP MARINE, il ne résulte pas des éléments du dossier la preuve que la société CEAD n'a pas exécuté le marché précité du 1er mars 2004 qui n'a pas fait l'objet d'une résiliation, observation faite que l'expert judiciaire a notamment relevé que le montage des blocs et le coulage du béton ont été réalisés par la société CEAD ; que la réception des travaux est de nature à faire courir la garantie décennale susceptible de concerner la société CAP MARINE, vendeur, la société CEAD constructeur et son assureur de garantie décennale, la société AXA, la société COVEA RISKS en sa qualité d'assureur de la garantie décennale comme en sa qualité d'assureur dommages de la société CAP MARINE ainsi qu'il sera ci-après indiqué ; qu'il résulte en effet des dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances que l'assurance dommages-ouvrage prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code Civil, que toutefois elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque avant la réception, après mise en demeure infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celle-ci, de ses obligations, et lorsqu'après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations ; que selon l'article L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation, le vendeur ne conserve les pouvoirs du maître de l'ouvrage que jusqu'à la réception des travaux ; qu'en conséquence de ces dispositions, il apparaît qu'en l'espèce, les époux A... qui après la réception des travaux, ont acquis la qualité de maître de l'ouvrage et ont vainement mis en demeure la société CAP MARINE par courrier du 24 avril 2006 d'avoir à lever les réserves, étaient fondés à solliciter la garantie de la compagnie MMA et actuellement de la société COVEA RISKS en sa qualité d'assureur dommages-ouvrage ; que l'examen du rapport d'expertise permet de constater que parmi les très nombreuses réserves formulées par les époux A..., certaines doivent être écartées comme faisant double emploi, certaines ne sont pas fondées ou ont été levées, que d'autres relèvent de défauts de conformités et qu'enfin des malfaçons affectant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination ont été constatés, s'agissant de désordres affectant notamment la toiture ; que l'expert judiciaire avec l'aide d'un sapiteur et sur la base de l'avis d'une entreprise a procédé à l'évaluation des travaux de reprise sans distinguer entre le caractère décennal ou non des désordres auxquels ils sont destinés à remédier ; qu'il retient une somme TTC de 255. 693, 14 euros correspondant au coût de la mission de pilotage (21. 186, 42 euros HT), à dos malfaçons extérieures évaluées à 110. 999, 76 euros HT et des malfaçons intérieures pour 81. 604, 07 euros ;

;

que les pièces du dossier ne fournissent d'éléments précis sur la caractérisation des désordres susceptibles de relever de la garantie décennale ; que l'expert judiciaire n'a pas procédé à cette recherche tandis que Monsieur D...retient dans cette catégorie, le dimensionnement du garage mais il semble que cet avis soit seulement lié à la présence du ballon d'eau chaude et à la position de l'escalier et doit donc être écarté comme relevant d'une non conformité, " la porte du hall vers le garage " point qui n'apparaît pas plus devoir être pris en considération et enfin les " escaliers d'accès aux étages " ; que ce point doit en effet relever de la garantie décennale puisque notamment l'expert mandaté par la compagnie MMA, Monsieur F...de la société CRISTALIS relève dans son rapport du 29 juin 2006, que les escaliers en bois " présentent un risque pour la santé des personnes compte tenu de la hauteur très importante de la dernière marche, d'autre part de la pente de la marche qui entraîne la personne qui descend vers le bas, et enfin un nez de marche rapporté au niveau du palier supérieur qui présente un risque de chute " ; que l'expert judiciaire avait de son côté évoqué une " échelle de meunier " dont la hauteur des marches varient entre 19, 5 cm et 26 cm pour la dernière ; qu'enfin la réfection de la toiture est liée à des malfaçons qui ont eu pour effet de voir les tuiles s'envoler lors d'une tempête en novembre 2006, démontrant ainsi que le couvert de la construction n'était pas assuré-l'expert ayant constaté que les tuiles n'étaient pas fixées en rives, ni latérales ni d'égout-et que ces malfaçons rendaient l'immeuble impropre à sa destination ; qu'en conséquence, il convient d'évaluer le coût des reprises relevant de la garantie décennale à la somme de 67. 131, 70 euros TTC (8. 783, 42 euros TTC pour l'escalier et 39 291, 78 euros HT ou TTC 46. 992, 96 euros pour la couverture-zinguerie, outre 11 % des travaux HT (39. 291, 78 + 7. 344) pour le pilotage soit 5. 129, 93 euros et 6. 135, 39 euros TTC, + 2, 5 % pour le coût de l'assurance dommages-ouvrage soit 5. 219, 93 euros) ; que la société COVEA RISKS en sa double qualité d'assureur dommages-ouvrage et assureur de la garantie décennale de la société CAP MARINE sera condamnée à garantir cette société à hauteur de cette somme ;

ALORS QUE l'assurance dommages-ouvrage garantit, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du code civil, et que l'assureur dommages-ouvrage ne peut à ce titre être tenu à garantie qu'au titre des dommages qui, d'une part, compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination, et d'autre part, n'ont fait l'objet d'aucunes réserves, bien qu'apparents à la réception ; qu'en l'espèce, pour estimer que la compagnie Covea Risks, assureur dommages-ouvrage de la société Cap Marine, devait sa garantie au titre des dommages affectant la « couverture-zinguerie » et l'escalier, la cour d'appel a déclaré que les désordres affectant ces ouvrages étaient de nature décennale ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme elle y était conviée par les écritures d'appel de la compagnie Covea Risks (p. 13), si ces désordres, qui ne faisaient l'objet d'aucune réserve sur le procès-verbal de réception du 17 octobre 2005, n'étaient pas apparents à la réception, étant plus particulièrement observé que les désordres affectant l'escalier, mentionnés dans le procès-verbal de livraison du 31 octobre 2005, résidaient dans une l'inégalité de hauteur de ses marches, variant entre 19, 5 cm et 26 cm, et dans son aspect, relevé par l'expert, d'« échelle de meunier », la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 242-1 du code des assurances et 1792 et suivants du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué,

D'AVOIR condamné la compagnie Covea Risks, in solidum avec la société Axa France, au paiement de la somme de 199. 616 euros sauf à déduire le montant de la franchise de euros au titre des dommages immatériels ;

AUX MOTIFS QU'en ce qui concerne les demandes des époux A... portant sur la réparation de leur préjudice résultant du retard à hauteur de 262. 967, 54 € correspondant à la fois à une perte de loyer et à une perte d'avantage fiscal, la cour constate que le contrat dommages ouvrage souscrit auprès de la société MMA devenue la société COVEA RISKS limite le montant de la garantie facultative pour dommages immatériels à la somme de 25. 000 € revalorisée en fonction de la variation de l'indice BT01 entre la date de souscription du contrat et de la déclaration de sinistre ; que dans ces conditions, il y a lieu de condamner la société COVEA RISKS à verser aux époux A... la somme de 25. 000 € revalorisée ; que sur la demande des époux A... dirigées à l'encontre de la société AXA FRANCE IARD et de la société CEAD, il convient de déclarer recevable l'action des époux A... à l'encontre de la société CEAD et à l'encontre de la société AXA FRANCE IARD ; que le premier juge a justement évalué à partir du rapport d'expertise judiciaire à la fois le coût des travaux de reprise soit 275. 714, 56 € et le coût des dommages immatériels soit 199. 616 € ; qu'en conséquence, les sommes mises à

la charge de la société CEAD ne peuvent excéder celles mises à la charge de la société CAP MARINE non contestées devant la cour par les époux A... qui n'ont formé aucune critique du jugement sur les sommes mises à la charge de la société CAP MARINE ; et ; que la société AXA FRANCE IARD, assureur décennal de la société CEAD, ne peut être tenue qu'au titre des désordres de nature décennale ; que comme précisé ci-dessus, la cour constate l'existence d'un procès-verbal de réception intervenu entre la société CAP MARINE et la société CEAD et retient que les désordres de nature décennale doivent être fixés à la somme de 67. 131, 70 € ; qu'en conséquence, il y a lieu de condamner la société AXA FRANCE IARD au paiement de cette somme au titre de sa garantie décennale ; qu'en ce qui concerne les dommages immatériels, la société AXA FRANCE IARD soutient qu'en application des conditions générales du contrat souscrit par la société CEAD, elle ne peut être tenue de prendre en charge les conséquences pécuniaires de la responsabilité incombant à l'assuré au titre des dommages immatériels que si ceux-ci sont subis soit par le maître de l'ouvrage soit par le propriétaire et si ils résultent directement d'un dommage entraînant le versement d'une indemnité par l'assureur en application des articles 5, 7, 8, 9 ou 10 ; que contrairement à ses affirmations, les dommages immatériels réclamés par les époux A... entrent bien dans les garanties dues par la société AXA FRANCE IARD envers la société CEAD ; que c'est par une exacte appréciation des faits de la cause que la cour adopte que le premier juge a évalué à la somme globale de 199. 616 € le montant de ces dommages immatériels ; qu'il convient en conséquence de condamner la société AXA FRANCE IARD à verser à M. et Mme A... la somme de 199. 616 € à ce titre sauf à déduire le montant de la franchise prévue contractuellement soit la somme de 1. 200 € ;

ALORS QUE, si la cour d'appel a relevé que les premiers juges avaient justement évalué le montant des dommages immatériels à la somme de 199. 616 euros, et estimé en conséquence que la compagnie Axa France devait être condamnée à verser aux époux A... la somme de 199. 616 euros au titre des dommages immatériels, sauf à déduire la franchise contractuellement prévue de 1. 200 euros, elle a par ailleurs constaté que le contrat dommages ouvrage souscrit auprès des MMA, aux droits desquelles se trouve la compagnie Covea Risks, limitait le montant de la garantie facultative pour dommages immatériels à la somme de 25. 000 euros, de sorte que la compagnie Covea Risks devait être condamnée à verser aux époux A... la seule somme de 25. 000 euros au titre des dommages immatériels ; que dès lors en condamnant la compagnie Covea Risks, in solidum avec la société Axa France, au paiement de la somme de 199. 616 euros sauf à déduire le montant de la franchise de 1. 200 euros au titre des dommages immatériels, la cour d'appel, qui s'est contredite et a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Moyens produits au pourvoi n° V 14-23. 005 par la SCP Odent et Poulet, avocat aux Conseils pour M. et Mme A....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR débouté M. et Mme A... de leurs demandes dirigées à l'encontre de Me E..., notaire ;

AUX MOTIFS QUE M. et Mme A... soutiennent que Me E...a manqué à son obligation d'information et de conseil dans la mesure où il existe des divergences entre les différentes pièces contractuelles, divergence entre les plans du permis de construire d'origine et les plans annexés à l'acte et divergence entre le descriptif de l'acte de vente et la charte VILLA FAMILY ; qu'ils affirment qu'il ressort clairement des pièces du dossier que Me E...n'a, à aucun moment, attiré leur attention sur les incohérences de l'acte, engageant ainsi sa responsabilité ; qu'ils font valoir que les manquements du notaire ont contribué à l'apparition de la situation dommageable et que, dans ces conditions, il doit être condamné à les indemniser de l'intégralité de leurs préjudices ;

Que, subsidiairement, ils demandent sa condamnation pour l'ensemble des préjudices immatériels qu'ils ont subis ;

Que l'acte de vente en l'état futur d'achèvement en date du 22 septembre 2003 décrit les biens vendus comme suit :

- Lot numéro 2 : logement duplex situé à gauche du lot n° 1 comprenant au rez-de-chaussée un logement de type quatre pièces et à l'étage un logement de type trois pièces ;

- Lot numéro 3 : appartement duplex situé à droite du lot n° 1 comprenant au rez-de-chaussée un logement de type quatre pièces et à l'étage un logement de type trois pièces ;

Que cet acte ajoute " pour le cas où les plans ci-annexés seraient différents de ceux déposés en annexe du plan descriptif de division-règlement de copropriété visé au § C de l'exposé qui suit dans la deuxième partie du présent acte, l'acquéreur déclare vouloir en faire son affaire personnelle et renoncer à tous recours de ce chef contre le vendeur " ;

Que la seconde partie de l'acte dans son article F Contrat préliminaire, précise que « les comparants déclarent qu'en

application des dispositions de l'article L27J-1 du code de la construction et de l'habitation le contrat signé par les parties a été remis par la société venderesse à l'acquéreur le 14 mai 2003. Les conventions résultant des présentes annulent et remplacent toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les comparants ; il en est ainsi notamment des dispositions du contrat préliminaire éventuellement en contradiction avec les présentes que les comparants déclarent désormais nulles et non avenues ; seule celles résultant des présentes constituent la loi des parties » ;

Qu'il résulte de ces constatations que les époux A... en signant l'acte authentique n'ont acquis que deux lots dans un ensemble immobilier à usage de résidence de service pour personnes âgées ou handicapées placés sous le régime de la copropriété ; que ces lots étaient précisément décrits et sont conformes à ce qui leur a été livré ;

Que, dans ces conditions, il n'est pas démontré, autrement que par des affirmations, l'existence de divergences ou d'incohérence non acceptées par les époux A... dans la rédaction de l'acte authentique litigieux ;

Que M. et Mme A... ont été parfaitement informés de la nature des biens qu'ils achetaient et ils ne justifient pas de l'existence d'une faute imputable à Me E... dans la rédaction de cet acte ;

1° ALORS QUE le notaire est tenu de prendre toutes dispositions utiles pour assurer l'efficacité de l'acte dont il est le rédacteur, notamment en ce qui concerne la protection des parties à l'acte ; qu'en affirmant que M. et Mme A... ne justifieraient pas de l'existence d'une faute imputable à Me E... dans la rédaction de l'acte authentique, sans rechercher, comme elle y était invitée, si, au regard de la non-conformité de l'acte authentique avec le permis de construire et le descriptif qui y étaient annexés, le notaire avait satisfait à ses obligations de rédacteur d'acte, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

2° ALORS QU'au-delà de sa qualité de rédacteur d'acte, le notaire est tenu d'une obligation de conseil qui lui impose de mettre en garde les acquéreurs des risques de l'opération envisagée ; qu'en affirmant que M. et Mme A... ne justifieraient pas de l'existence d'une faute imputable à Me E... dans la rédaction de l'acte authentique, sans rechercher, comme elle y était invitée, si le notaire avait satisfait à son obligation de conseil en n'attirant pas l'attention des M. et Mme A... sur les incohérences de l'acte qu'ils se proposaient de signer, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1382 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR condamné la société COVEA RISKS, assureur dommages ouvrage de la société CAP MARINE, à verser aux époux A... les seules sommes de 67. 131, 70 € TTC indexée sur l'indice BT 01 du coût de la construction au titre des travaux de nature décennale et 25. 000 € revalorisée suivant l'indice BT 01 du coût de la construction entre la date de souscription du contrat et la date de la déclaration de sinistre, au titre des dommages immatériels, et de les avoir déboutés du surplus de leurs demandes dirigées contre la société COVEA RISKS pour les désordres n'étant pas de nature décennale et sur la réparation de leur préjudice résultant du retard à hauteur de 262. 967, 54 € correspondant à la fois à une perte de loyer et à une perte d'avantage fiscal ;

AUX MOTIFS OU'il convient de rappeler que l'assurance dommages-ouvrage garantit, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du code civil et ce, même si le désordre provient d'un vice apparent lors de la réception ; qu'en revanche, ne sont pas couverts les dommages immatériels sauf si ceux-ci découlent d'une faute de l'assureur dommages-ouvrage

En l'espèce, la cour adopte les motifs du premier juge en ce qu'il a relevé l'existence d'un procès-verbal de réception daté du 17 octobre 2005 signé par la société CEAD, constructeur, et par la société CAP MARINE, Me d'ouvrage dont il n'était pas établi que celui-ci serait atteint d'un défaut d'authenticité ; qu'il a justement relevé que ce procès-verbal portait en outre la signature de l'architecte, M. Y..., lequel n'avait pas contesté la réalité de cette réception à la date du procès-verbal.

En conséquence, la réception des travaux est de nature à faire courir la garantie dommages-ouvrage due par la société COVEA RISKS.

De même, c'est par une exacte analyse des faits de la cause que le premier juge a rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article L242-1 du code des assurances, l'assurance dommages-ouvrage prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement et qu'elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsqu'après la réception et après une mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

Le premier juge a également rappelé que selon l'article L 261-3 du code de la construction et de l'habitation, le vendeur ne conserve les pouvoirs du Me de l'ouvrage que jusqu'à la réception des travaux et qu'en conséquence, les époux A... qui ont acquis, après la réception des travaux, la qualité de Me de l'ouvrage et qui ont mis vainement en demeure la société CAP MARINE d'avoir à lever les réserves, sont bien fondés à solliciter la garantie de la compagnie MMA aujourd'hui la société COVEA RISKS en sa qualité d'assureur dommages-ouvrage.

Il convient en outre de préciser que par courrier du 12 mai 2006, les époux A... ont fait une déclaration de sinistre auprès des MMA.

Il n'est pas contesté que l'assureur dommages ouvrage n'a pas répondu dans les six mois et qu'en conséquence, il doit sa garantie.

Sur le montant des travaux de reprise, les époux A... se réfèrent à un rapport de M. D...qui évalue à la somme de 380. 544, 10 € TTC le coût de ces travaux en ce inclus le coût de pilotage.

La cour constate que l'expert judiciaire qui a eu connaissance de ce rapport, a néanmoins limité le montant des travaux à la somme de 255. 693, 14 € TTC après une appréciation non sérieusement contestable.

Néanmoins, la garantie dommages-ouvrage due par la société COVEA RISKS ne peut porter que sur les désordres de nature décennale.

En l'espèce, le premier juge a fait une exacte appréciation des faits de la cause en retenant comme désordres présentant une nature décennale en raison du fait qu'ils rendent l'immeuble impropre à sa destination.

Les escaliers dont l'expertise judiciaire démontre que les marches ne sont pas toutes de la même hauteur et dont la pente de la marche est dangereuse.

La couverture-zinguerie dont il est établi que les tuiles n'étaient pas fixées en rives ni latérales ni d'égout, soit une somme de 8. 783, 42 € TTC pour l'escalier et la somme de 46. 992, 96 € TTC pour la couverture.

Il y a lieu de confirmer le jugement déféré également en ce qu'il a retenu le coût du pilotage soit la somme de 6. 135, 59 € TTC ainsi que le coût de l'assurance dommages-ouvrage sur ces travaux soit 5. 219, 93 €.

Il y a lieu en conséquence de condamner la société COVEA RISKS au paiement de la somme de 67. 131, 70 € TTC outre une actualisation de cette somme au jour de l'arrêt sur la base de l'indice du coût de la construction.

Il convient de débouter les époux A... du surplus de leurs demandes dirigées contre la société COVEA RISKS pour les désordres n'étant pas de nature décennale.

En ce qui concerne les demandes des époux A... portant sur la réparation de leur préjudice résultant du retard à hauteur de 262. 967, 54 € correspondant à la fois à une perte de loyer et à une perte d'avantage fiscal, la cour constate que le contrat dommages ouvrage souscrit auprès de la société MMA devenue la société COVEA RISKS limite le montant de la garantie facultative pour dommages immatériels à la somme de 25. 000 € revalorisée en fonction de la variation de l'indice BT 01 entre la date de souscription du contrat et de la déclaration de sinistre.

Dans ces conditions, il y a lieu de condamner la société COVEA RISKS à verser aux époux A... la somme de 25. 000 € revalorisée ;

1° ALORS QUE l'assureur dommages-ouvrage qui n'a pas répondu dans le délai de soixante jours qui lui est imparti, par application des dispositions des articles L. 242-1 et A243-1 du code des assurances, pour répondre à la déclaration de sinistre, est tenu de garantir l'assuré, sans pouvoir contester la nature des désordres ; que la cour d'appel, qui a constaté que la société MMA, devenue COVEA RISKS, n'avait pas répondu dans le délai de soixante jours imparti à l'article L. 242-1 du code des assurances, mais qui a néanmoins considéré que seuls les désordres de nature décennale devaient être garantis, a violé les textes susvisés ;

2° ALORS QUE l'assureur dommages-ouvrage qui n'a pas répondu dans le délai de soixante jours qui lui est imparti, par application des dispositions des articles L. 242-1 et A243-1 du code des assurances, est tenu de garantir l'assuré, sans pouvoir opposer un plafond de garantie ; que la cour d'appel qui a constaté que la société MMA, devenue COVEA RISKS, n'avait pas répondu dans le délai imparti par l'article L. 242-1 du code des assurances, mais qui a néanmoins considéré que les dommages immatériels devaient être garantis à hauteur du plafond contractuel, soit 25. 000 €, a derechef violé les textes susvisés.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR débouté M. et Mme A... de leurs demandes dirigées à l'encontre de M. Y..., architecte ;

AUX MOTIFS OU'il ressort du contrat d'architecte signé le 3 juin 2012 que M. Y... était chargé du dépôt sur base de plans type du permis de construire ainsi que des constats d'avancement de travaux aux différents stades de la construction ; que ce contrat précise dans son article 2 que « les simples attestations produites, en l'absence de mission de surveillance des travaux, n'engageront pas la responsabilité de l'architecte quant à leur conformité » ; Qu'il convient également de noter que le montant de la rémunération prévue pour M. Y... était de 1.500 € HT ; Qu'il convient de relever que le rapport d'expertise ne met à aucun moment en cause une éventuelle responsabilité de la part de M. Y... ; Que le fait que M. Y... ait émis une attestation portant sur la finition des fondations à la date du 30 juillet 2003 alors que celles-ci ne pouvaient pas l'être, ne saurait constituer une faute susceptible d'entraîner sa responsabilité et n'est pas de nature à démontrer qu'il aurait de ce seul fait contribué par sa faute à une rédaction erronée de l'acte authentique, au retard pris par le chantier ou encore aux désordres affectant celui-ci ; Qu'en conséquence, il y a lieu de réformer le jugement entrepris et de débouter M. et Mme A... de leur demande dirigée contre M. Y... ;

1° ALORS QUE commet une faute l'architecte qui commet des erreurs dans la vérification des états de situation quant à l'avancement des travaux, au vu desquelles les acquéreurs ont débloqué les fonds d'une vente en l'état futur d'achèvement ; qu'en affirmant le contraire, aux motifs inopérants d'une clause limitative de responsabilité ou de la modicité des honoraires perçus, la cour d'appel a violé 1382 du code civil ;

2° ALORS QUE cause nécessairement un préjudice aux acquéreurs la rédaction d'attestations non vérifiées qui ont eu pour effet de fixer les échéances du prix de vente de l'immeuble au fur et à mesure de son avancement ; qu'il en va de même lorsque la déclaration erronée d'achèvement des fondations avant la signature de l'acte de vente a permis à la société vendeuse d'être dispensée de fournir aux acquéreurs une garantie d'achèvement et de remboursement ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil.