

11 juin 2014
Cour d'appel de Paris
RG n° 12/08685

Pôle 4 - Chambre 5

Texte de la décision

Entête

Grosses délivrées REPUBLIQUE FRANCAISE

aux parties le :AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 5

ARRET DU 11 JUIN 2014

(n° , 2 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 12/08685

RENOI APRES CASSATION

Arrêt du 28 février 2012 - Cour de cassation - pourvoi n° P11-10.705

Arrêt du 19 novembre 2010 - Cour d'appel de PARIS - RG n° 08/21944

Jugement du 11 Septembre 2008 - Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 06/15450

DEMANDERESSE A LA SAISINE

SAS PARIGEST représentée par son Président

[Adresse 3]

[Localité 1]

INTERVENANTE VOLONTAIRE

STE GECINA, représentée par son directeur général, venant aux droits de la Sté PARIGEST à la suite d'une opération de fusion absorption en date du 8 janvier 2013

[Adresse 2]

[Localité 1]

Représentées par : Me Charles-Hubert OLIVIER de la SCP LAGOURGUE & OLIVIER, avocat au barreau de PARIS, toque : L0029

Assistées de : Me Pierre SUDAKA plaidant pour le Cabinet NEVEU SUDAKA, avocat au barreau de Paris, toque : P43

DÉFENDERESSE A LA SAISINE

SA AXA FRANCE IARD prise en la personne de ses représentants légaux ainsi que domiciliés en cette qualité au dit siège

[Adresse 4]

[Localité 2]

Représentée par : Me Vincent RIBAUT de la SCP RIBAUT, avocat au barreau de PARIS, toque : L0010

Assistée de : Me Jean-Pierre KARILA plaidant pour la SELARL KARILA ET ASSOCIES, avocat au barreau de Paris, toque : P264

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 04 Mars 2014, en audience publique, devant la Cour composée de :

Madame Marie-José THEVENOT, Présidente de chambre

Madame Dominique BEAUSSIER, Conseillère

Madame Maryse LESAULT, Conseillère

qui en ont délibéré

Rapport ayant été fait par Madame Maryse LESAULT conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Greffier, lors des débats : M. Guillaume MARESCHAL

En présence de Madame Raja ABDESSELEM, Greffière stagiaire

ARRET :

- contradictoire

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Madame Marie-José THEVENOT, Présidente et par M. Guillaume MARESCHAL, Greffier.

Exposé du litige

FAITS ET PROCÉDURE

La société anonyme d'investissement LIGEST aux droits de laquelle se trouve la SAS PARIGEST (ci-après PARIGEST) a fait édifier en 1974 en qualité de maître d'ouvrage par l'entreprise générale OGER INTERNATIONAL aux droits de qui vient VINCI CONSTRUCTION un ensemble immobilier sis [Adresse 1], comprenant 541 logements, des loges de gardiens et parkings.

PARIGEST, aux droits de qui vient le Groupe GECINA a, par acte notarié du 10 juillet 2003, vendu cet ensemble immobilier à l'OPAC de la Ville de [Localité 3], devenue Paris Habitat OPH (ci-après PARIS HABITAT).

A la suite d'un sinistre sans dommage corporel survenu le 5 septembre 2003 par la chute du garde corps en béton armé d'un appartement du 6ème étage, des travaux réparatoires sont intervenus et ont été réceptionnés le 5 juillet 2005.

PARIS HABITAT OPH a engagé une demande d'indemnisation de ce sinistre sur le fondement de la garantie des vices cachés.

M.[Z] a été désigné expert par ordonnance de référé du 29 septembre 2003, rendue commune à M.[V] architecte et à AXA COURTAGE devenue AXA France IARD assureur de PARIGEST, puis à VINCI CONSTRUCTION.

Sur assignations délivrées par PARIS HABITAT aux différents intervenants à la construction et à son vendeur PARIGEST en septembre 2003, mars juin et juillet 2004 AGF devenue ALLIANZ IART assureur multirisque de PARIGEST a en outre été appelé en garantie en décembre 2004.

M.[Z] a clos son rapport le 31 août 2006.

Pendant ses opérations le 4 juin 2004 l'appui de gauche d'un autre garde corps a cédé et le raidisseur vertical de ce garde corps a poinçonné l'extrémité du balcon. L'expert a demandé l'évacuation immédiate des logements situés en dessous de ce garde corps jusqu'à sa consolidation.

Un désordre identique avait été constaté le 18 juin 2004 au 3ème étage, escalier 5.

Par jugement entrepris du 11 septembre 2008 le tribunal de grande instance de Paris a écarté la clause de non garantie incluse au contrat de vente de l'immeuble, et :

-condamné PARIGEST à payer à l'OPAC la somme de 2.084.013,99€ à titre de dommages-intérêts avec intérêts au taux légal à compter du jugement, et capitalisation des intérêts échus depuis une année à compter du 7 mars 2008,

-condamné AXA France IARD à garantir PARIGEST de cette condamnation à hauteur de 10000 € en principal et dans la limite de la police souscrite,

-déclaré irrecevable l'appel en garantie de PARIGEST contre VINCI CONSTRUCTION,

-condamné PARIGEST à payer au titre de l'article 700 du code de procédure civile: 10000 € à l'OPAC, 3000 € chacun à M.[V] et VINCI CONSTRUCTION,

-débouté les parties du surplus,

-ordonné l'exécution provisoire et condamné PARIGEST aux dépens avec recouvrement conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

PARIGEST a réglé le montant de la condamnation et interjeté appel le 20 novembre 2008.

PARIS HABITAT OPH a formé un appel provoqué contre AGF par acte du 7 mai 2009.

Par arrêt du 19 novembre 2010 la Cour d'appel a confirmé le jugement du 11 septembre 2008 en toutes dispositions sauf

sur le point de départ des intérêts qu'elle a fixé au 23 septembre 2003. Y ajoutant elle a condamné PARIGEST aux dépens et aux frais irrépétibles.

Sur pourvoi de PARIGEST la cour de cassation par arrêt du 28 février 2012 a cassé l'arrêt d'appel mais seulement en ce qu'il a condamné AXA France IARD à garantir PARIGEST de la condamnation prononcée à hauteur de 10000 € en principal et dans la limite de la police, et renvoyé devant la cour autrement composée.

Elle retient dans ses motifs que «'pour limiter la garantie d'AXA à 10000 € l'arrêt a retenu qu'aux termes de l'article 1.5 du contrat d'assurance, le dommage matériel est défini comme «'toute perte, détérioration ou destruction d'une chose ou substance...'», que dès lors, hormis l'unique garde-corps ayant menacé de chuter en cours d'expertise, les travaux de confortation réalisés sur les autres éléments également affectés d'un vice caché, ne sauraient s'analyser en un dommage matériel né et avéré constitutif d'un sinistre au sens des stipulations du contrat d'assurance applicable puisqu'il reste constant que ces parties n'étaient pas détériorées»;

Qu'en statuant ainsi alors qu'elle avait qualifié de travaux de remise en état le montant des condamnations mises à la charge de PARIGEST la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations».

La cour de céans a été saisie par acte du 25 avril 2012 et la clôture prononcée le 18 février 2014.

Au terme de leurs dernières écritures récapitulatives en date du 11 octobre 2013 auxquelles il est référé pour plus ample exposé des moyens, GECINA venant aux droits de PARIGEST demande de la dire recevable en ce qu'elle vient aux droits de PARIGEST par suite de l'opération de fusion absorption du 8 janvier 2013, et au visa de l'article 1134 du code civil et de la police d'assurance souscrite auprès d'AXA France IARD, 624 du code de procédure civile de':

-dire que':

.la portée de l'arrêt de cassation est limité à la portée du moyen de cassation ayant servi de base à la cassation prononcée';

.le moyen invoqué par PARIGEST concernait uniquement la contradiction de motifs résidant dans l'appréciation de l'étendue du coût des travaux de réparation accordé à PARIS HABITAT OPH, et l'absence de reconnaissance de dommages matériels au titre du recours en garantie de PARIGEST contre son assureur AXA, pour les mêmes désordres,

Moyens

.la cour de cassation n'a été saisie d'aucun moyen visant à la remise en cause de la mobilisation des garanties de AXA qui lui avaient été déclarées acquises par l'arrêt de la cour d'appel,

-juger qu'il n'existe aucune indivisibilité ni aucun lien de dépendance nécessaire entre les conditions d'application de la police émise par AXA et le montant de l'indemnité exigible au titre de l'application de cette garantie,

-déclarer en conséquence définitives les dispositions de l'arrêt du 19 novembre 2010 confirmant le jugement du 11 septembre 2008 en ce qu'il a jugé que les garanties d'AXA étaient mobilisables,

En conséquence, juger que les dispositions de l'arrêt non cassées étant passées en force de chose jugée, AXA est irrecevable en son appel incident tendant à voir statuer à nouveau sur les conditions d'application de sa garantie,

-«Par adoption de motifs'», déclarer pareillement irrecevable la demande d'AXA tendant à voir prononcer la nullité de l'avenant du 6 octobre 2003 pour défaut d'alea,

-juger qu'en tout état de cause

.le défaut d'alea invoqué par AXA n'est nullement caractérisé, cet assureur n'ayant pas été en mesure de justifier de la connaissance par son assuré de l'existence du sinistre à la date de rencontre de volonté des parties, en vue de l'émission de l'avenant concerné, qui a pris effet plus de 8 mois avant la survenance du sinistre,

.la garantie de la police devait recevoir application compte tenu des articles 2 et 3 des conditions particulières de ladite police,

-juger que l'activité déclarée concernant la qualité de propriétaire d'immeubles, la gestion, le gardiennage, l'entretien et la surveillance des biens appartenant à l'assuré, était accompagnée de la couverture des activités connexes et annexes, et notamment de celles immobilières de l'assuré au rang desquelles figurait nécessairement la faculté pour l'assuré de procéder à la vente des biens lui appartenant,

-juger si la cour déclare l'appel incident d'AXA recevable que la garantie de la police de celle-ci doit recevoir application au titre de l'activité d'un propriétaire immobilier, investisseur institutionnel ayant décidé de procéder à la vente de l'un de ses biens,

-déclarer définitives les dispositions de l'arrêt ayant statué sur les circonstances qui ont justifié la mise en 'uvre de la responsabilité civile de PARIGEST au rang desquelles figurent notamment la corrosion des aciers, la microfissuration des balcons et les mouvements de déversements qui auraient dû être observés par le propriétaire de l'immeuble,

-juger que ces constatations définitivement retenues dans les termes de l'arrêt précité du 19 novembre 2010 caractérisent la justification de l'existence de dommages matériels à l'ouvrage au sens de l'article 1.5. des conditions particulières de la police, l'arrêt ayant également retenu que les mêmes désordres avaient affecté «tous les gardes corps

de la résidence ayant le même mode de fixation'»

-déclarer irrecevable l'appel d'AXA tendant à remettre en cause ce qui a été jugé antérieurement par l'arrêt en cause,

-en tout état de cause juger que les phénomènes de corrosion, de microfissurations et de déversement des balcons qui justifiaient la mise en cause de travaux de réfection au titre des dommages ayant affecté de manière généralisée l'ensemble des éléments du bâtiment concerné par cette pathologie, constituent des dommages matériels garantis par la police d'AXA'; en conséquence confirmer la décision de première instance en ce qu'elle a déclaré que les garanties d'AXA étaient pleinement mobilisables au titre des dommages faisant l'objet de la réclamation de PARIS HABITAT OPH';

-juger que les travaux de remise en état retenus dans les termes de l'arrêt du 19 novembre 2010 avaient pour but , conformément à la terminologie retenue, la réparation en vue de «' revenir à l'état antérieur des dommages matériels [de] l'ouvrage'»'; en conséquence':

.infirmier le jugement entrepris en ce qu'il a limité la garantie de AXA France à la seule somme de 10000€ au titre du seul balcon effondré,

Statuant à nouveau,

-condamner AXA France à garantir PARIGEST aux droits de qui vient GECINA de l'ensemble des condamnations en principal intérêts et frais laissées à sa charge par le jugement entrepris,

-juger que la contestation d'AXA l'a contrainte à exposer des frais irrépétibles'; en conséquence la condamner à lui payer 15000€ au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile et aux dépens avec recouvrement conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Au terme de leurs dernières écritures récapitulatives en date du 24 septembre 2013 auxquelles il est référé pour plus ample exposé des moyens, AXA FRANCE IARD demande au tribunal, au visa des articles 623, 624, 625, 631, 632 et 638 du code de procédure civile de':

-juger qu'il entre dans le pouvoir juridictionnel de la cour de renvoi, après cassation le 28 février 2012 de l'arrêt du 19 novembre 2010 d'examiner et de trancher tout moyen qui serait proposé par les parties tant en ce qui concerne l'étendue de sa garantie d'assurance que le principe même de la mobilisation de ladite garantie,

-juger en particulier qu'elle est recevable à invoquer la nullité de l'avenant du 6 octobre 2003,

-juger également qu'il ressort du pouvoir juridictionnel de la cour de renvoi de statuer sur tout moyen qui serait présenté par les parties relativement à la qualification des travaux à propos desquels la responsabilité de PARIGEST a été retenue, en vertu de la garantie légale des vices cachés en matière de vente,

Sur le fond et à titre principal,

-statuer à nouveau sur l'avenant du 6 octobre 2003 dont le premier juge n'a pas eu connaissance,

-juger en application des articles 1131 et 1964 du code civil nul et non avenue l'avenant cité, souscrit à effet au 1^{er} janvier 2003, le 6 octobre 2003, à une date où PARIGEST avait connaissance de la réalisation du risque le 5 septembre 2003,

-infirmer par ailleurs le jugement entrepris en ce qu'il a retenu la garantie d'AXA en application des articles 2 et 3 des conditions particulières du contrat d'assurance, visant, au titre des activités annexes ou connexes, les activités immobilières,

-juger que :

. l'obligation de couverture d'AXA ne peut porter que sur une dette de responsabilité de PARIGEST liée à l'exécution des activités déclarées et assurées en la circonstance l'activité de gestion, de gardiennage, d'entretien, comprenant notamment la surveillance, de collecte des loyers, d'entretien des parties communes, de remise du courrier d'immeubles dont elle est propriétaire,

. le fait qu'en application des articles 2 et 3 des conditions particulières du contrat d'assurance PARIGEST soit assurée au titre d'activités annexes ou connexes au nombre desquelles figurent les activités immobilières ne peut avoir pour conséquence qu'elle soit assurée en qualité de vendeuse de l'immeuble considéré à propos duquel elle n'était assurée à titre principal que pour les responsabilités attachées à la gestion et à l'entretien dudit immeuble,

. la vente d'un immeuble ne peut être annexe ou connexe à une activité de gestion/administration d'un immeuble ou encore d'une activité de gardiennage ou d'entretien dudit immeuble ou de collecte des loyers ou de remise du courrier,

.il est inopérant d'invoquer le fait que PARIGEST aurait été assurée en qualité de propriétaire d'immeubles sans ajouter qu'en cette qualité elle n'est assurée qu'à l'occasion de l'exercice d'activité de gestion, de gardiennage, d'entretien comprenant la surveillance, la collecte des loyers, l'entretien des parties communes et de remise du courrier,

-juger en conséquence recevable et fondé son appel incident et juger qu'elle ne peut être tenue de prendre en charge les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile de PARIGEST à raison de dommages ne trouvant pas leur cause dans les activités assurées de gestion et d'entretien de l'immeuble dont elle est propriétaire, mais à raison de la garantie des vices cachés à laquelle elle est tenue en sa qualité de venderesse,

Subsidiairement, vu le contrat d'assurance et notamment l'article 1.5 des conditions particulières, 1134 et 1135, 1147 du code civil, juger que':

-sa garantie n'est pas mobilisable au titre des travaux qui ne sont pas, stricto sensu, des travaux de réparation/reprise ou encore de remise en état de dommages matériels nés et avérés, mais des travaux préventifs, aux fins d'éviter dans l'avenir, d'autres chutes de garde-corps,

-les travaux préventifs ne constituent pas des travaux de remise en état stricto sensu et sont étrangers à toute notion de réparation de dommages matériels, au sens du contrat d'assurance, c'est-à-dire à la notion de réparation de détériorations ou destructions d'une chose ou d'une substance,

-en conséquence la garantie qu'elle doit à PARIGEST est nécessairement limitée aux seuls dommages matériels avérés évalués en l'absence de facture à la somme de 10000€; débouter PARIGEST de ses demandes,

En tout état de cause, condamner GECINA aux entiers dépens tant de première instance que d'appel et dire, pour ces derniers qu'il pourront être recouverts recouvrement conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Motivation

SUR CE LA COUR,

Il sera donné acte à GECINA de ce qu'elle vient aux droit de PARIGEST. La recevabilité de son intervention volontaire n'est pas discutée.

Sur l'étendue de l'appel principal et la recevabilité de l'appel incident

GECINA venant aux droits de PARIGEST prétend que la cassation a été limitée à la contrariété de l'arrêt déféré entre le principe de la garantie due par AXA et l'étendue de celle-ci limitée à 10000€, de sorte que l'obligation de garantie lui est définitivement acquise.

AXA fait au contraire valoir que la cassation a mis à néant la condamnation à verser l'indemnisation de 10000€ ce qui rend recevable son appel incident portant contestation de sa garantie.

Selon les dispositions de l'article 624 du code de procédure civile la censure qui s'attache à un arrêt de cassation est limitée à la portée du moyen qui constitue la base de la cassation, sauf cas d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire.

Selon celles de l'article 631 dudit code devant la juridiction de renvoi l'instruction est reprise en l'état de la procédure non atteinte par la décision.

L'arrêt de la cour de cassation du 28 février 2012 a cassé l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 19 novembre 2010 mais seulement en ce qu'il a condamné AXA France IARD à garantir PARIGEST de la condamnation prononcée (2.084 013, 99€ en principal) à hauteur de 10000€ et dans la limite de la police souscrite.

Il relève la contrariété de motifs de cet arrêt et vise la méconnaissance de la loi du contrat passé entre PARIGEST et AXA, en ce qu'il a rappelé:

. que le dommage matériel soumis à garantie était défini comme «'toute perte, détérioration ou destruction d'une chose ou substance'»,

.que hormis l'unique garde corps ayant chuté au sol et les deux garde-corps ayant menacé de chuter en cours d'expertise, les travaux de confortation réalisés sur les autres éléments, également affectés d'un vice caché, ne pouvaient s'analyser en un dommage matériel né et avéré puisque ces éléments n'étaient pas détériorés,

cela tout en admettant que les vices cachés étaient garantis et que les sommes allouées à l'OPAC de [Localité 3] correspondaient, pour l'essentiel et à concurrence de 1.885.388,60€, à des travaux de «'réparation'» ou de «'remise en état'» au titre d'un «'désordre généralisé'» affectant «'tous les garde-corps'».

Il résulte par ailleurs des dispositions des articles 624, 631, 632 et 633 du code de procédure civile que la cassation qui atteint un chef de dispositif n'en laisse rien subsister, quel que soit le moyen qui a déterminé la cassation; que par l'effet de la cassation partielle intervenue, aucun des motifs de fait ou de droit ayant justifié la disposition annulée ne subsiste, de sorte que la cause et les parties sont remises de ce chef dans le même état où elles se trouvaient avant l'arrêt

précédemment déféré et qu'elles peuvent devant la cour de renvoi invoquer de nouveaux moyens ou former des prétentions nouvelles qui sont soumises aux règles qui s'appliquent devant la juridiction dont la décision a été annulée.

Il s'évince de ces dispositions que si les motifs de l'arrêt de cassation visent la contradiction de motifs de l'arrêt du 19 novembre 2010 entre l'étendue du sinistre admis au titre de la garantie des vices cachés qui s'est traduit par l'obligation de PARIGEST d'indemniser l'OPAC du montant des travaux nécessaires à la suppression du vice affectant l'ensemble des garde-corps (2.084 013,99€), et la condamnation à garantie de AXA limitée sur estimation de la cour à 10000€ pour un garde-corps, néanmoins la cour de céans est saisie de la demande de paiement formée par PARIGEST contre son assureur multirisque AXA, dès lors que la cour de cassation a annulé la condamnation de la société AXA France IARD à garantir PARIGEST de la condamnation prononcée, à hauteur de 10000€ au principal et dans la limite de la police souscrite.

Par conséquent l'appel incident d'AXA qui tend à voir statuer à nouveau sur le principe même de l'application de sa garantie est recevable.

Sur le principe et l'étendue de la garantie d'AXA

Dans la police de base souscrite en 1998 entre plusieurs co-assurés dont PARIGEST, celle-ci est mentionnée en qualité de propriétaire foncier (art 1.2) et au titre des déclarations d'activités il est indiqué:

-pour celles principales: «'propriétaires d'immeubles assumant la gestion, le gardiennage, l'entretien et comprenant notamment la surveillance, la collecte de loyers, l'entretien des parties communes, la remise du courrier'»; «'transaction sur immeuble et fonds de commerce, gestion immobilière (LOCARE uniquement)'»;

- pour celles annexes et connexes déclarées, en plus des précédentes «'toutes activités publicitaires, immobilières, foncières, sociales, médicales, éducatives, formatrices, sportives ou de loisir, le tout pris dans son acception la plus large et sans exception ni réserve'».

En présence de ces dispositions claires et non équivoques, c'est par une appréciation exacte que les premiers juges ont retenu l'obligation de garantie d'AXA en relevant que c'est en sa qualité de propriétaire de l'immeuble litigieux affecté de vices cachés lors de la vente que PARIGEST a été mise en cause par l'OPAC de sorte que sa responsabilité civile était mise en cause.

Il sera en effet rappelé que sont attachés à la qualité de propriétaire les droits d'user et de disposer des biens possédés, et que la responsabilité civile couvre nécessairement l'acte de disposition ; en outre la police principale vise plus

largement, comme ci-rappelé toutes activités immobilières, or l'acquisition et la vente sont naturellement des actes usuels de propriétaires de biens immobiliers, dont aucune clause n'exclut expressément la couverture.

Il en résulte que le moyen d'AXA invoquant la nullité de l'avenant signé le 6 octobre 2003 pour prétendre ne pas devoir sa garantie est inopérant ; en effet cet avenant a eu pour objet de prendre en compte le retrait de la société LOCARE des bénéficiaires de la garantie et de libeller les activités principales dans les termes suivants «'acquisition, gestion, exploitation, cession, acquisition par voie de crédit-bail, location, prise à bail, vente et échange de tous terrains, constructions et de tous immeubles'».

Toutefois pour motifs qui précèdent l'activité de vente était nécessairement garantie dans le cadre de la responsabilité civile due par AXA.

En toute hypothèse et à titre surabondant, l'argument selon lequel PARIGEST aurait connu le sinistre au jour de l'avenant du 6 octobre 2003, à effet au 1er janvier 2003, signé moins d'un mois après le sinistre est inopérant car AXA ne justifie aucunement du défaut d'aléa allégué alors que la volonté commune de faire produire effet de l'avenant au 1er janvier 2003 est le résultat d'une rencontre de volontés antérieure à la signature de l'avenant ; l'acte écrit n'a en outre de valeur que probatoire, et AXA assureur d'organismes institutionnels de gestion de patrimoine immobilier s'est nécessairement dotée de tous les moyens d'analyse du risque et ne démontre pas un vice de son consentement.

Il n'y a pas lieu de revenir sur la responsabilité de PARIGEST envers son acquéreur, définitivement tranchée.

Il convient en conséquence de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu l'obligation de garantie d'AXA.

S'agissant de l'étendue de la garantie, les premiers juges ont retenu en visant les dispositions de l'article 1.5 des conditions particulières de la police que les dommages matériels garantis sont «'toute perte, détérioration ou destruction d'une chose ou substance, toute atteinte physique à un animal'» de sorte que la consolidation des garde-corps autre que celui qui a chuté, dont les deux qui ont menacé de tomber au cours des opérations d'expertise, ainsi que la reprise des gargouilles ne peuvent donner lieu à garantie.

Cependant il convient de rappeler que la responsabilité de PARIGEST en tant que vendeur a été mise en cause en raison des désordres généralisés affectant les garde-corps de l'immeuble vendu'; que la cause de ces désordres a tenu à la corrosion des armatures avérée ou en cours de corrosion, ou à un risque certain de corrosion par des infiltrations à travers des microfissures. L'expert judiciaire a pu retenir le caractère généralisé de ces désordres et mentionner 'que le fait qu'il n'y ait eu qu'une chute de garde-corps 27 ans après la mise en 'uvre tient du miracle' (Rapport page 24).

Ces circonstances caractérisent une perte et une détérioration de substance généralisée, au sens de l'article 1.5 précité, des armatures ainsi corrodées ou en cours de corrosion, de sorte que l'obligation de garantie d'AXA ne pouvait sans

contrevenir à ces dispositions, être limitée à un seul garde-corps.

Il sera rappelé que la résidence comportait 1298 garde-corps et que la décision réparatoire a prévu la réfection à l'identique du garde-corps tombé, la remise en place des garde-corps déplacés, la consolidation de tous les garde-corps, dont 7 de manière simple et 4 à l'aide d'un portique figurant en pièce annexe prenant appui sur l'étage supérieur (Rapport page 25).

Les caractéristiques des désordres ont généré des frais de recherche importants ainsi que des mesures de prévention avant exécution des réparations. L'importance du préjudice matériel non remis en cause par l'arrêt de cassation partielle a été définitivement fixée.

En outre l'importance des désordres et leur nature ont privé l'OPAC acquéreur de l'usage de cette résidence ce qui a constitué un préjudice immatériel consécutif au sens de l'article 1.6 de la police souscrite, relevant par conséquent de la responsabilité civile du vendeur PARIGEST.

En conséquence il convient d'infirmier le jugement entrepris en ce qu'il a limité l'obligation d'indemnisation d'AXA à 10'000€, et statuant à nouveau de fixer cette obligation au montant de la reprise intégrale du préjudice matériel subi par PARIGEST correspondant à l'indemnisation principale et en frais accessoires du tiers lésé, résultant de la condamnation prononcée à son encontre.

Autres demandes

Il sera statué sur les dépens et les frais irrépétibles dans les termes du dispositif.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La Cour,

DONNE acte à la société GECINA de ce qu'elle vient aux droits de la société PARIGEST,

DECLARE recevable l'appel incident de la société GECINA,

DEBOUTE la société GECINA de son appel incident,

INFIRME le jugement entrepris en ce qu'il a limité la garantie due par la société AXA France IARD à son assurée la société PARIGEST à 10000€,

Statuant à nouveau,

DIT que la société AXA France IARD devra indemniser la société GECINA venant aux droits de la société PARIGEST à hauteur des condamnations mises à la charge de celle-ci envers la société PARIS HABITAT OPH,

CONDAMNE la société AXA France IARD à verser à la société GECINA la somme de 5000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens de première instance et d'appel avec recouvrement conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Autre 15 septembre 2015

[VOIR LA DÉCISION](#)

Les dates clés

- [Cour de cassation Autre 15-09-2015](#)
- [Cour d'appel de Paris G5 11-06-2014](#)