

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 19 janvier 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 54 F-D

Pourvoi n° Y 20-21.422

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 19 JANVIER 2022

La société Bienvenu architectes associés, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° Y 20-21.422 contre l'arrêt rendu le 11 février 2020 par la cour d'appel de Caen (1re chambre civile), dans le litige l'opposant à la société [Adresse 3], société anonyme, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Boyer, conseiller, les observations de la SCP Bouilloche, avocat de la société Bienvenu architectes associés, de la SCP Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat de la société [Adresse 3], après débats en l'audience publique du 30 novembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Boyer, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

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

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Caen, 11 février 2020), par contrat du 16 décembre 2010, la société [Adresse 3] a confié à la société Bienvenu architectes associés (la société Bienvenu) une mission de maîtrise d'oeuvre complète portant sur la réalisation d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).
2. Le permis de construire, délivré le 9 septembre 2011, a été annulé par une décision du tribunal administratif du 21 décembre 2012, confirmée par un arrêt de la cour administrative d'appel du 4 avril 2014, au motif que la construction contrevenait aux dispositions de l'article L. 146-4, I, du code de l'urbanisme, issues de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986.
3. Le 5 juin 2013, le maître de l'ouvrage, qui avait procédé le 19 juin 2012 à la déclaration d'ouverture des travaux sur la base du permis de construire délivré, a conclu avec la société Bienvenu un nouveau contrat de maîtrise d'oeuvre portant sur la réalisation de l'établissement sur un autre site de la même commune. Le permis de construire a été délivré le 6 septembre suivant.
4. Invoquant une faute de l'architecte dans l'accomplissement de sa mission, la société [Adresse 3] a assigné la société Bienvenu en sollicitant sa condamnation à lui payer, à titre de réparation, le coût des travaux réalisés sur le premier site et le montant des honoraires versés au titre de l'obtention du second permis de construire sur le nouveau site. La société Bienvenu a demandé reconventionnellement paiement d'une note d'honoraires.

#### Examen des moyens

Sur le second moyen, ci-après annexé

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

#### Enoncé du moyen

6. La société Bienvenu fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à la société [Adresse 3] une certaine somme à titre de réparation, alors « que dans ses conclusions d'appel, la société Bienvenu Architectes Associés a fait valoir qu'en présence d'un maître d'ouvrage professionnel, le devoir de conseil de l'architecte était atténué, que la société Partélios était un maître d'ouvrage professionnel particulièrement compétent, qui intégrait même une structure de maîtrise technique dénommée Partélios Ingénierie ; que ce maître d'ouvrage avait une parfaite connaissance des règles d'urbanisme et du problème posé par la loi Littoral, ayant même été informé que des recours seraient formés contre le permis de construire, et qu'un avertissement de l'architecte ne l'aurait pas incité à abandonner son projet ; que la cour d'appel a confirmé le jugement qui avait admis que la société Partélios était un « professionnel de l'immobilier » ; que néanmoins, en refusant de retenir la responsabilité du maître d'ouvrage et en retenant celle de la société Bienvenu architectes associés pour manquement à une obligation d'information à son égard, sans répondre au moyen pertinent invoquant une obligation de conseil atténuée, la cour a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

#### Réponse de la Cour

7. La cour d'appel, qui a constaté qu'il appartenait, aux termes du contrat, à la société Bienvenu d'établir la demande de permis de construire et d'assister le maître de l'ouvrage dans la constitution du dossier suivant la réglementation en

vigueur, a relevé que le permis délivré avait été annulé par la juridiction administrative, au motif que le site d'implantation de la construction ne se situait pas en continuité avec les agglomérations ou les villages existants et ne constituait pas un hameau nouveau intégré à l'environnement, comme l'exigeait l'article L. 146-4, I, du code de l'urbanisme.

8. Ayant énoncé à bon droit que l'architecte est tenu d'une obligation d'information et de conseil envers le maître de l'ouvrage, qui s'étend à la vérification de la faisabilité du projet au regard notamment des règles d'urbanisme, elle a souverainement retenu, par motifs propres et adoptés, sans être tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, que la société Bienvenu, qui soutenait ne pas s'être estimée concernée par cette question, ne démontrait pas ni même n'alléguait avoir mis en garde sa cliente sur une éventuelle violation des dispositions du code de l'urbanisme applicables au littoral.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le premier moyen, pris en sa deuxième branche

Énoncé du moyen

10. La société Bienvenu fait le même grief à l'arrêt, alors « que les conséquences d'un manquement à un devoir d'information ne peuvent consister qu'en une perte de chance ; qu'en l'espèce, à la suite de l'annulation du premier permis de construire et de la réalisation d'un nouveau projet, sur un autre terrain, le préjudice du maître d'ouvrage était limité à la perte de chance de ne pas exposer des frais inutilement engagés ; que la cour d'appel a alloué à ce titre à la société Partélios la somme de 179 400 euros correspondant aux sommes payées au titre des études modificatives menées dans le cadre du nouveau projet ; qu'en prononçant ainsi une condamnation au paiement de l'intégralité des sommes payées, la cour d'appel n'a pas indemnisé une simple perte de chance, violant ainsi l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

11. En application de ce texte, la réparation d'une perte de chance résultant d'un manquement à une obligation d'information et de conseil ayant privé le créancier de celle-ci du choix éclairé de sa décision est mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée.

12. Pour condamner la société Bienvenu à payer au maître de l'ouvrage la somme de 179 400 euros à titre de réparation, l'arrêt retient que le remboursement au maître de l'ouvrage des honoraires versés en application du second contrat de maîtrise d'oeuvre conclu en vue de la construction de l'EHPAD sur un nouveau site, rendu nécessaire par l'annulation du premier permis de construire, constitue la juste réparation de la perte de chance résultant du manquement de la société Bienvenu à son devoir de conseil et d'information.

13. En statuant ainsi, après avoir analysé le préjudice du maître de l'ouvrage en une perte de chance de soumettre la demande de permis de construire sur le site initialement choisi en toute connaissance de cause du risque d'annulation encourue ou de renoncer à ce projet pour y préférer un nouveau site d'implantation, laquelle ne pouvait donner lieu à la réparation intégrale du dommage résultant du surcoût d'honoraires lié au dépôt d'un nouveau permis de construire, mais seulement à une fraction de ce dommage correspondant à l'éventualité favorable dont le maître de l'ouvrage a été privé, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société Bienvenu architectes associés à payer à la société [Adresse 3] la somme de 179 400 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice, l'arrêt rendu le 11

février 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Caen ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Rouen ;

Condamne la société [Adresse 3] aux dépens ;

En application de 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 dix-neuf janvier deux mille vingt-deux.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Bouilloche, avocat aux Conseils, pour la société Bienvenu architectes associés

Premier moyen de cassation

La société Bienvenu Architectes Associés fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir condamnée à payer à la société Partélios la somme de 179 400 €, outre intérêts capitalisés,

1/ Alors que dans ses conclusions d'appel, la société Bienvenu Architectes Associés a fait valoir qu'en présence d'un maître d'ouvrage professionnel, le devoir de conseil de l'architecte était atténué, que la société Partélios était un maître d'ouvrage professionnel particulièrement compétent, qui intégrait même une structure de maîtrise technique dénommée Partélios Ingénierie ; que ce maître d'ouvrage avait une parfaite connaissance des règles d'urbanisme et du problème posé par la loi Littoral, ayant même été informé que des recours seraient formés contre le permis de construire, et qu'un avertissement de l'architecte ne l'aurait pas incité à abandonner son projet (concl p. 25 à 27) ; que la cour d'appel a confirmé le jugement qui avait admis que la société Partélios était un « professionnel de l'immobilier » (jug p. 7 § 1er) ; que néanmoins, en refusant de retenir la responsabilité du maître d'ouvrage et en retenant celle de la société Bienvenu Architectes Associés pour manquement à une obligation d'information à son égard, sans répondre au moyen pertinent invoquant une obligation de conseil atténuée, la cour a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2/ Alors que les conséquences d'un manquement à un devoir d'information ne peuvent consister qu'en une perte de chance ; qu'en l'espèce, à la suite de l'annulation du premier permis de construire et de la réalisation d'un nouveau projet, sur un autre terrain, le préjudice du maître d'ouvrage était limité à la perte de chance de ne pas exposer des frais inutilement engagés ; que la cour d'appel a alloué à ce titre à la société Partélios la somme de 179 400 € correspondant aux sommes payées au titre des études modificatives menées dans le cadre du nouveau projet ; qu'en prononçant ainsi une condamnation au paiement de l'intégralité des sommes payées, la cour d'appel n'a pas indemnisé une simple perte de chance, violant ainsi l'article 1147 du Code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

3/ Alors que le demandeur doit justifier d'un lien de causalité entre la faute alléguée et le préjudice subi ; qu'en l'espèce, la cour d'appel s'est bornée à retenir que le paiement de la somme de 179 400 € correspondait à la juste indemnisation de la perte de chance générée par le manquement de l'architecte à son devoir de conseil et d'information ; qu'en ne justifiant pas davantage sa décision sur ce point, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016.

Second moyen de cassation

La société Bienvenu Architectes Associés fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir déboutée de sa demande en paiement d'une note d'honoraires impayée de 30 550,62 €,

Alors qu'une demande de paiement d'honoraires par un architecte ne peut être rejetée au seul motif de sa nouveauté en appel et d'une absence de mise en demeure préalable de paiement ; que pour rejeter la demande de la société d'architectes en paiement d'une note d'honoraires impayée de 30 550,62 €, la cour s'est bornée à retenir qu'elle était présentée pour la première fois devant elle et a relevé l'absence de mise en demeure préalable ; qu'en se déterminant par ces motifs inopérants à caractériser l'absence de bien-fondé de la demande, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.