

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-3

ARRÊT AU FOND

DU 12 JANVIER 2023

N° 2023/004

Rôle N° RG 19/14466 - N° Portalis DBVB-V-B7D-BE4CE

Société COTE D'AZUR PROPERTY

C/

SARL SOLEIL DEVELOPPEMENT

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Nicolas BRAHIN

Me Jerry DESANGES

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN en date du 31 Juillet 2019 enregistré au répertoire général sous le n° 18/01792.

APPELANTE

Société COTE D'AZUR PROPERTY, prise en la personne de son représentant légal, demeurant STRATEGIS SERVICES SAM l'Impérator - [Adresse 1]

représentée par Me Nicolas BRAHIN de la SELARL BRAHIN, avocat au barreau de NICE substitué par Me Indy MAUPETIT, avocat au barreau de NICE, plaidant assistée par Me François TOUCAS, avocat au barreau de TOULON

INTIMÉE

SARL SOLEIL DEVELOPPEMENT, prise en la personne de son représentant légal, demeurant [Adresse 2]

représentée et assistée par Me Jerry DESANGES de la SCP BARTHELEMY-DESANGES, avocat au barreau de DRAGUIGNAN, plaidant

\*\_\*\_\*\_\*\_\*

#### COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 28 Octobre 2022 en audience publique. Conformément à l'article 804 du code de procédure civile, Madame Cathy CESARO-PAUTROT, Présidente a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Madame Cathy CESARO-PAUTROT, Présidente

Madame Béatrice MARS, Conseillère

Madame Florence TANGUY, Conseillère

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Caroline BURON.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 15 Décembre 2022.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 15 Décembre 2022, prorogé au 12 janvier 2023.

Signé par Madame Cathy CESARO-PAUTROT, Présidente et Monsieur Nicolas FAVARD, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*

FAITS ET PROCÉDURE

M. [H] [V] est le gérant de la SCI Soleil du [Localité 6], propriétaire d'un ensemble immobilier quartier du [Localité 4], port de [Localité 6], à [Localité 7], cadastré section [Cadastre 3] acquis le 27 juillet 2010, sur lequel se trouvent un blockaus et

un cabanon. Il a obtenu en 2010 un permis de construire une villa avec piscine sur cette parcelle. Il est également le gérant de la SARL Soleil Développement.

Le 29 septembre 2011, la société Soleil du [Localité 6], la SARL Soleil Développement et M. [U] [N] ou toute personne morale qui s'y substituerait dans l'achat de bien immobilier, ont signé un protocole d'accord qui a prévu la vente du terrain pour un prix de 600'000 euros, une mission de coordination et d'assistance à maîtrise d'ouvrage confiée à la SARL Soleil Développement ( le prestataire) pour un prix de 528'000 euros TTC, comprenant la réalisation des travaux de construction du gros 'uvre livré hors d'eau hors d'air.

L'annexe au protocole datée du 29 septembre 2011 a prévu un règlement en fin de mission au prestataire d'un montant de 694'000 euros.

Le même jour, la société Soleil du [Localité 6] et la SCI Côte d'Azur Property, représentée par M. [U] [N] et son épouse, tous deux domiciliés en Russie, ont régularisé le compromis de vente.

La SARL Soleil Développement et la SCI Côte d'Azur Property ont signé une convention de marché de travaux en vue de la construction de la villa hors d'eau hors d'air, avec piscine.

Selon acte reçu le 11 septembre 2012 par Me [K], notaire à [Localité 5], la société Soleil du [Localité 6] a vendu à la SCI Côte d'Azur Property, représentée par M. [N], le bien immobilier au prix de 600'000 euros, dont 40'000 euros payables comptant par l'acquéreur et le solde payable à terme en 14 mensualités d'un montant de 40'000 euros chacune, exigibles le 11 de chaque mois, la dernière échéance devant intervenir au plus tard le 11 novembre 2013. Il a été prévu le transfert du permis de construire au profit de l'acquéreur.

Selon acte d'huissier en date du 28 février 2018, la SCI Côte d'Azur Property a assigné la SARL Soleil Développement devant le tribunal de grande instance de Draguignan aux 'ns d'obtenir la résolution de la convention de marché de travaux et le paiement des sommes de 16.000 euros au titre du coût afférent du nouveau permis de construire, 250.795,55 euros au titre des travaux de reprise, 565,97 euros au titre des frais d'huissier, les honoraires de M. [F], architecte, correspondant au suivi des travaux de reprises des malfaçons et des finitions, 96.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice de jouissance, 40.000 euros en réparation du préjudice moral, 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

\*

Vu le jugement en date du 31 juillet 2019 par lequel le tribunal de grande instance de Draguignan a :

- rejeté la demande de résolution du contrat de marché de travaux aux torts de la SARL Soleil

Développement,

- rejeté les demandes de la SCI Côte d'Azur Property au titre du coût de la nouvelle demande

de permis de construire, des malfaçons, de dommages-intérêts pour préjudice de jouissance et

pour préjudice moral,

- rejeté les demandes reconventionnelles en paiement du solde du marché, de la somme de

694 000 euros au titre du « règlement de fin de mission », de dommages-intérêts,

- rejeté les demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- fait masse des dépens et condamné chaque partie à en supporter la moitié,

- rejeté la demande d'exécution provisoire ;

Vu l'appel relevé le 12 septembre 2019 par la SCI Côte d'Azur Property ;

Vu l'ordonnance en date du 15 juin 2021 aux termes de laquelle le conseiller de de la mise en état a rejeté la demande d'expertise formée par la SCI Côte d'Azur Property ;

Vu les dernières conclusions, notifiées par voie électronique le 10 octobre 2022, par lesquelles la SCI Côte d'Azur Property demande à la cour de :

- dire et juger recevables et bien fondées les demandes, moyens, fins et arguments,

- infirmer le jugement rendu le 31 juillet 2019, en ce qu'il a rejeté sa demande de résolution du contrat de marché de travaux aux torts de la SARL Soleil Développement, rejeté ses demandes au titre du coût de la nouvelle demande de permis de construire, des malfaçons, de dommages-intérêts pour préjudice de jouissance et pour préjudice moral, rejeté sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté les demandes reconventionnelles de la SARL Soleil Développement,

- prononcer la résolution de la convention de marché des travaux aux torts exclusifs de la SARL Soleil Développement en application de l'article 1184 ancien du code civil,

- ordonner la restitution de toutes les sommes versées à la SARL Soleil Développement, soit la somme totale de 917.500 euros au titre du marché de travaux de construction,

- condamner la SARL Soleil Développement au paiement de la somme de 257.793,55 euros au titre des travaux de reprise conformément à l'estimation établie par M. [R] [F], architecte DPLG, laquelle somme restera à parfaire au jour de la décision à intervenir,

- condamner la SARL Soleil Développement au paiement de la somme de 95.106 euros au titre des travaux de reprise conformément aux devis produits pour remédier aux malfaçons désignées dans 1e rapport de diagnostic technique Qualiconsult du 31 août 2022,

- condamner la SARL Soleil Développement au paiement de la somme de 16.000 euros TTC correspondant au coût

afférent au dépôt du nouveau permis de construire, laquelle somme restera à parfaire au jour de la décision à intervenir,

- condamner la SARL Soleil Developpement au paiement des honoraires de M. [F] architecte, correspondant au suivi des travaux de reprises des malfaçons et de finition de la villa, ce sur présentation de ses notes d'honoraires,
- condamner la SARL Soleil Developpement au paiement de la somme principale de 96.000 euros au titre du préjudice de jouissance,
- condamner la SARL Soleil Developpement au paiement de la somme de 90.000 euros au titre du préjudice moral,
- dire et juger que lesdites sommes seront assorties des intérêts au taux légal à compter du jugement à intervenir ;
- condamner la SARL Soleil Developpement à payer la somme de 15.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction ;

Vu les dernières conclusions, notifiées par voie électronique le 29 septembre 2022, par lesquelles la SARL Soleil Developpement demande à la cour de :

- confirmer le jugement en ce qu'il a débouté la la SCI Côte d'Azur Property de sa demande de résolution du contrat de marché, rejeté ses demandes en paiement, et en ce qu'il a jugé valable l'annexe au protocole d'accord signé le 29 septembre 2011,
- débouter la SCI Côte d'Azur Property de l'ensemble de ses demandes,
- infirmer partiellement le jugement en ce qu'il a débouté SARL Soleil Developpement de ses demandes reconventionnelles,

Vu les articles 1134 et 1147 du code civil

Vu les articles nouveaux 1103 et 1104 et 1231-1 du code civil

- condamner la SCI Côte d'Azur Property à lui payer les sommes de:
  - 30.000 euros au titre de solde de la convention de marché.
  - 694.000 euros en exécution de l'acte sous seing privé du 29 septembre 2011.
  - 50 000 euros à titre dommage et intérêts
- condamner la SCI Côte d'Azur Property à lui payer la somme de 6.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner la SCI Côte d'Azur Property aux entiers dépens ;

Vu l'ordonnance de clôture en date du 14 octobre 2022 ;

SUR CE, LA COUR

Sur la résolution de la convention de marché de travaux

Aux termes de l'article 1184 ancien du code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances.

L'appelante soutient que la vente a été effectuée en l'état futur d'achèvement (VEFA) et sollicite, au visa de l'article 1184 ancien du code civil, la résolution judiciaire du contrat de marché de travaux en raison des manquements fautifs de la SARL Soleil Développement. Elle soutient que la possibilité de mettre en 'uvre les garanties légales des articles 1792 et suivants du code civil ne fait pas obstacle à la résolution judiciaire. Elle invoque la non réalisation de travaux commandés et payés (clôture côté port du [Localité 6], portail automatisé, menuiseries à reprendre ou non réalisées), le non-respect du délai de 12 mois, l'abandon du chantier par la SCI Côte d'Azur Property. Elle se prévaut, notamment, des courriers adressés par M. [F], architecte, le 31 mai 2017 et le 5 juillet 2017, d'un procès-verbal de constat d'huissier du 6 juin 2017, des courriers de son conseil en date du 2 août 2017, d'un rapport de diagnostic technique Qualiconsult du 31 août 2022 qui met en évidence des désordres concernant les aciers apparents et corrodés, des défauts d'étanchéité du sous-sol, de la coursive extérieure du rez-de-chaussée, de la terrasse, des menuiseries mises en 'uvre sur des seuils trop bas ou qui donnent sur le vide ou qui n'assurent pas l'étanchéité. Elle prétend que la convention contient un prix caché et des modalités de règlement du prix illicites, que la SCI Côte d'Azur Property est une holding, et non un constructeur, et qu'elle n'a pas proposé d'assurance dommages ouvrage. Elle en déduit un ensemble de fautes graves et un comportement frauduleux.

L'intimée réplique que les travaux de gros 'uvre ont été réalisés dans les délais, qu'ils sont réceptionnés, qu'aucune malfaçon n'a été mise en évidence par l'huissier, et que le bien immobilier a fait l'objet de dégradations et d'actes de vandalisme en l'absence de toute surveillance exercée par la SCI Côte d'Azur Property et M. [N]. Elle fait valoir que le maître d'ouvrage a abandonné sa propriété et a suspendu les travaux de second 'uvre et les finitions. Elle ajoute avoir repris l'ensemble des menuiseries, ainsi que les réserves, et avoir réalisé des travaux complémentaires. Elle se prévaut des constatations effectuées en 2021. Elle invoque le non-respect par la SCI Côte d'Azur Property de ses obligations financières et le principe Exceptio non adimpleti contractus et prétend que la SCI Côte d'Azur Property tente d'obtenir le financement des travaux nécessaires à l'achèvement de sa villa, de second oeuvre et de finitions. Elle estime que le rapport de diagnostic technique en date du 31 août 2022, réalisé non contradictoirement, est inopposable, qu'il ne révèle pas l'existence de malfaçons qui lui sont imputables et elle en commente le contenu. Elle précise que la SCI Côte d'Azur Property a engagé une procédure le 14 décembre 2021 devant le tribunal judiciaire de Draguignan à l'encontre des consorts [V], de la SARL Soleil Developpement, de la SCI Soleil du [Localité 6] et de M. [F], architecte, aux fins de paiement d'une somme de 600'000 euros.

En l'espèce, la convention non datée, conclue entre les parties, prévoit des travaux de construction hors d'eau hors d'air d'une villa, comprenant le gros 'uvre selon le descriptif quantitatif de l'entreprise Sodobat, la réalisation d'une toiture en revêtement multicouche sur l'isolation thermique pour les toitures terrasse, des menuiseries extérieures, d'une piscine, des travaux de VRD, ainsi que des aménagements divers : portail automatisé, tôles métalliques sur mur de clôture, rampe d'accès au garage, parking visiteur, cheminement de l'entrée jusqu'au fond du jardin, enfouissement du câble devant l'entrée au-dessus du portail, débroussaillage du terrain et suppression d'arbustes non classés, destruction du cabanon ), avec une durée de chantier fixée à 12 mois, le calendrier pouvant faire l'objet de modifications en cas de travaux supplémentaires ou modificatifs à l'initiative de l'acheteur.

La SCI Côte d'Azur Property produit des constats d'huissier desquels il ressort notamment :

- le 25 janvier 2017 : absence de clôture côté port du [Localité 6], absence de moteur du portail pour assurer l'automatisme, manque de certaines menuiseries, plusieurs vitres sont taguées, portail du garage en place mais le système de motorisation et de fermeture n'a pas été réalisé, absence de la porte d'entrée des châssis fixes, absence d'un vantail coulissant côté Nord Est à l'angle, manque de vantaux sur l'ouvrant Est en rez-de-jardin, absence d'aménagement du jardin, défauts de pose des menuiseries et défauts d'étanchéité ;

- 6 juin 2017 : rampe d'accès au garage non totalement réalisée, cheminements et escaliers bruts, défauts et absence d'éléments concernant différentes fenêtres dont certaines sont taguées, réserves sur les menuiseries, absence de motorisation du garage, étanchéité dans la piscine non réalisée, étanchéité de la terrasse à reprendre ;

Et des courriers adressés la même année soit par M. [F], architecte, soit par son conseil.

Cependant, le procès-verbal de constat d'huissier, établi le 28 août 2017 à la demande de la SARL Soleil Developpement, indique que le gros 'uvre est achevé : élévations, murs intérieurs, toit terrasse, que le gros 'uvre de la piscine est réalisé, que des menuiseries et châssis sont posés, que les réseaux électricité et tout-à-l'égout sont réalisés, que le cheminement périphérique est réalisé, que le cabanon au fond du jardin a été détruit. Il est précisé qu'il manque la motorisation de la porte du garage et du portail extérieur et la clôture côté route.

Dans ces conditions, le premier juge a, à bon droit, retenu l'absence de manquements suffisamment graves pour prononcer la résolution judiciaire du contrat, alors que le gros 'uvre a été achevé, que la maison est au stade de la pose des menuiseries même non complètement terminées, et a écarté l'absence de motorisation du portail, de la rampe d'accès au garage, d'une partie de la clôture et des plantations pour accéder à la demande de la SCI Côte d'Azur Property. La juridiction a, également, estimé, à juste titre, qu'il n'est pas établi que le non-respect du délai d'exécution du chantier est imputable à la SARL Soleil Développement.

En outre, il convient rappeler que les dommages qui relèvent de la garantie décennale ou biennale ne peuvent donner lieu à une action en réparation ou en résolution du contrat sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun.

Par ailleurs, la situation a évolué par la suite, comme le démontrent les pièces communiquées par la SARL Soleil Développement.

En premier lieu, le conseil de la SCI Côte d'Azur Property a sollicité la réception des travaux réalisés en application de l'article 1792-6 du code civil à la date du 18 mai 2020.

En second lieu, le procès-verbal de constat d'huissier en date du 18 février 2021, mentionne que :

- toutes les vitres en aluminium ainsi que les portes et les fenêtres ont été posées sur l'ensemble de la villa. De même, des vasistas, des fenestrons sur les façades Ouest et nord, de même, à l'étage et sur la terrasse
- la porte du garage a été installée
- M. [V] indique que tout a été fait par la société Provence Alu dont le représentant est présent
- le portail coulissant a été installé et fonctionne.

Le procès-verbal de constat d'huissier en date du 6 avril 2021 confirme que le portail a été installé ainsi que les baies vitrées et menuiseries aluminium des fenêtres.

Le rapport Qualiconsult en date du 9 juillet 2021 décrit la villa, dont la structure est constituée d'une ossature en béton armé sur trois niveaux (rez-de-chaussée, rez-de-jardin, étage surmonté d'une toiture terrasse) et précise que la structure béton est achevée et que les menuiseries extérieures sont posées. La société indique que l'intérieur de la villa n'est pas accessible mais qu'elle a réalisé des sondages à l'issue desquels elle conclut à la cohérence des ouvrages avec les plans du BET structure.

Ainsi, il résulte des pièces versées aux débats et des photographies permettant de visualiser les lieux que la villa est hors

d'eau et hors d'air.

En troisième lieu, le rapport de diagnostic technique Qualiconsul en date du 31 août 2022, opposé par l'appelante et soumis à la libre discussion des parties, n'est pas de nature à lui seul et à défaut d'éléments objectifs pour le corroborer, à considérer que la villa n'est étanche ni à l'eau ni à l'air comme il l'affirme, et ce d'autant plus à l'aune des contestations émises par l'intimé dans ses écritures.

Il s'infère de ce qui précède que le jugement sera confirmé sur le rejet de la demande de résolution judiciaire du contrat en l'absence de manquement avérés d'une gravité suffisante. Par suite, l'appelante ne saurait obtenir la restitution des sommes versées.

Sur les demandes financières

L'appelante fonde ses prétentions sur les articles 1134 ancien et suivants du code civil.

S'agissant du coût du nouveau permis de construire, la SCI Côte d'Azur Property ne rapporte pas la preuve que les frais allégués sont imputable à une faute de la SARL Soleil Développement, de sorte qu'elle doit être déboutée de ce chef.

S'agissant des travaux de reprise réclamée à hauteur de 257 793,55 euros et 95 106 euros, il a été précédemment rappelé le caractère subsidiaire de la responsabilité contractuelle. Par ailleurs, les documents émanant de M. [F] et les devis ( pièce 12) sont anciens et antérieur à la réalisation de travaux effectués depuis lors par la SARL Soleil Développement. Au surplus, le lien de causalité entre les différents postes qui y figurent et les défaillances de la SARL Soleil Développement n'est pas établi. Il en est de même des devis de M. [B] [Y] en date du 5 septembre 2022.

S'agissant du préjudice de jouissance évalué à 96'000 euros, le juge de première instance a, à juste titre, rappelé l'absence de responsabilité démontrée de la SARL Soleil Développement dans le retard de réalisation de la maison et aucune pièce justificative ne vient conforter l'existence de ce préjudice, les affirmations péremptoires de la SCI Côte d'Azur Property étant inopérantes. De plus, comme l'observe la SARL Soleil Développement, une construction hors d'eau hors d'air n'est pas habitable.

L'existence et le bien-fondé d'un préjudice moral évalué à 90'000 euros ne sont pas davantage prouvés.

En conséquence, l'ensemble des demandes de la SCI Côte d'Azur Property est rejeté.

Dans le cadre de son appel incident, l'intimée sollicite le paiement de la somme de 694'000 euros en exécution de l'acte sous seing privé du 29 septembre 2011, la somme de 30'000 euros au titre du solde de la convention de marché, la somme de 50 000 euros de dommages-intérêts.

L'appelante indique avoir payé la somme de 446'000 euros par chèques entre le 25 octobre 2012 et le 5 novembre 2013 et la somme de 471'500 euros en espèces entre le 11 septembre 2012 et le 30 mai 2014 et s'oppose aux demandes de la SARL Soleil Développement.

Le protocole d'accord du 29 septembre 2011 prévoit le solde du règlement des prestations à la réception des travaux de gros 'uvre.

L'annexe à ce protocole exige pour le paiement de la somme de 694'000 euros au titre d'un règlement de fin de mission, dont le contenu ne donne lieu à aucune définition précise, un certificat de réception des travaux conformes émis par le bureau de contrôle CALI CONSULT ou un organisme habilité.

Enfin, la convention de marché de travaux mentionne le versement du solde, soit 30'000 euros TTC, à la réception des travaux après présentation d'un certificat de travaux conformes émis par le bureau de contrôle Qualiconsult.

Dans le cas présent, la lettre de convocation à une réception prévue le 18 mai 2020 et le procès-verbal de constat d'huissier en date du 18 février 2021 établi à la demande de la SCI du [Localité 6] afin de constater les menuiseries aluminium, les portes, les fenêtres, le portail et tous les éléments de mise hors hors d'eau, sont insuffisants pour caractériser, d'une part, une réception effectivement intervenue, en particulier en l'absence de production d'un procès-verbal en ce sens, d'autre part, la levée des réserves. En outre, n'est pas produit un certificat de réception des travaux conformes émis par le bureau de contrôle Qualiconsult ou un autre organisme habilité.

Dès lors, il n'y a pas lieu de faire droit aux demandes en paiement de la SARL Soleil Développement au titre du solde du marché.

Par ailleurs, l'intimée ne développe aucun moyen au soutien de sa demande de dommages-intérêts qui, faute d'être justifiée, ne peut être accueillie.

Au regard du sens de la présente décision, il n'y a pas lieu de faire droit aux demandes fondées sur l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement et contradictoirement par mise à disposition de la décision au greffe;

CONFIRME le jugement déferé en toutes ses dispositions ;

REJETTE le surplus des demandes des parties ;

DIT n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du code de procédure civile ;

DIT que chacune des parties supportera la charge de ses dépens d'appel ;

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE