

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-4

ARRÊT AU FOND

DU 18 AVRIL 2024

N° 2024/

Rôle N° RG 19/13793 - N° Portalis DBVB-V-B7D-BEZ6B

SCI SHALIMAR

C/

[L] [I]

S.A.S. AMETHYSTE FRANCE

Société SMA SAANCIENNEMENT SAGENA

SARL GROUP'MSR

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Maxime ROUILLOT

Me Paul GUEDJ

Me Isabelle FICI

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de GRASSE en date du 06 Août 2019 enregistré au répertoire général sous le n° 15/02035.

APPELANTE

SCI SHALIMAR

, demeurant [Adresse 3]

représentée par Me Maxime ROUILLOT de la SELARL SELARL D'AVOCATS MAXIME ROUILLOT- FRANCK GAMBINI, avocat au barreau de NICE substituée par Me Romain TOESCA, avocat au barreau de NICE

INTIMES

Maître [L] [I] pris en sa qualité de liquidateur judiciaire de la SARL AMETHYSTE GROUPE FRANCE

né le 30 Octobre 1964 à [Localité 9], demeurant [Adresse 1]

défaillant

S.A.S. AMETHYSTE FRANCE

, demeurant [Adresse 5]

représentée par Me Paul GUEDJ de la SCP COHEN GUEDJ - MONTERO - DAVAL GUEDJ, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE substituée par Me Maud DAVAL-GUEDJ, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE et ayant pour avocat plaident Me Philippe BERDAH, avocat au barreau de GRASSE

S.A. SMA SA

ANCIENNEMENT SAGENA, en sa qualité d'assureur de la société RB PRODUCTION

, demeurant [Adresse 4]

représentée par Me Isabelle FICI de la SELARL CABINET LIBERAS-FICI & ASSOCIÉS, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE substituée par Me Alice CABRERA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE et ayant pour avocat plaident Me Elodie ZANOTTI de la SCP COURTAUD - PICCERELLE - ZANOTTI - GUIGON-BIGAZZI, avocat au barreau de GRASSE

SARL GROUP'MSR

, demeurant [Adresse 2]

défaillante

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 13 Février 2024 en audience publique devant la cour composée de :

Madame Inès BONAFOS, Présidente

Mme Véronique MÖLLER, Conseillère

M. Adrian CANDAU, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Monsieur Achille TAMPREAU.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 18 Avril 2024.

ARRÊT

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par acte authentique en date du 16 juillet 2010, la Société REGIS GROUP FRANCE, désormais devenue SAS AMETHYSTE France, a cédé à la SCI SHALIMAR un bien immobilier sis [Adresse 3], sur la commune de [Localité 7]) moyennant le paiement d'un prix de 3.750.000€.

La Société REGIS GROUP FRANCE, désormais SAS AMETHYSTE France a fait réaliser des travaux de rénovation comprenant de la maçonnerie, toiture et gros 'uvre, par la SARL GROUP MSR assuré au titre de sa responsabilité décennale auprès de la société SAGEMA, désormais SMA SA.

Se plaignant de l'apparition de désordres affectant la maison et ses dépendances, la SCI SHALIMAR a mandaté Monsieur [C] [P] qui a réalisé un rapport d'expertise privé le 15 juillet 2014, dans lequel il liste les dommages constatés par l'acquéreur.

Le 28 août 2014, un devis a été réalisé par la société MAURO ET ASSOCIES qui a chiffré le montant des travaux à réaliser, sur le fondement de ce rapport, à la somme de 322.594,55€.

Le 23 septembre 2014, le Conseil de la SCI SHALIMAR a mis en demeure la société AMETHYSTE FRANCE, soit de remédier aux désordres, soit de régler à la SCI SHALIMAR une somme permettant de procéder aux travaux.

Par actes d'huissier en date du 02 et 06 janvier 2015, la SCI SHALIMAR, a donné assignation à comparaître à la société AMETHYSTE France devant le juge des référés du Tribunal de Grande Instance de GRASSE, en vue d'obtenir la désignation d'un expert judiciaire.

Par ordonnance en date du 11 mai 2015, le Président du Tribunal de Grande Instance de GRASSE a ordonné une expertise judiciaire confiée à M. [O] aux fins de constater la réalité des désordres, et le cas échéant d'en déterminer la cause et les moyens d'y remédier.

L'expert a déposé son rapport le 09 septembre 2016.

En parallèle, par acte d'huissier en date du 02 janvier 2015, la société SHALIMAR, a donné assignation à comparaître à la société AMETHYSTE France, devant le Tribunal de Grande Instance de GRASSE, en vue d'obtenir l'indemnisation de son préjudice.

Par acte d'huissier en date du 07 décembre 2017 la SAS AMETHYSTE France, a donné assignation en intervention forcée à la SARL GROUPE MSR.

Les affaires ont été jointes par ordonnance du juge de la mise en état en date du 5 mars 2018.

Par jugement n° 2019/886 rendu en date du 06 août 2019 par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE :

Ordonne la mise hors de cause de la SMABTP ;

Reçoit l'intervention volontaire de la SA SMA ;

Dit n'y avoir lieu à inopposabilité de l'expertise judiciaire à l'égard de la SA SMA ;

Déboute la SCI SHALIMAR de ses demandes dirigées contre la SAS AMETHYSTE FRANCE et la SA SMA, sur le fondement des dispositions des articles 1792 et suivants du code civil ;

Déboute la SCI SHALIMAR de ses demandes dirigées contre la SAS AMETHYSTE FRANCE et la SA SMA, sur le fondement des dispositions des articles 1641 et suivants du code civil ;

Dit que l'appel en garantie formé par la SAS AMETHYSTE FRANCE à l'égard de la SARLGROUPE MSR et de la SA SMA est devenu sans objet ;

Déboute la SCI SHALIMAR de sa demande de dommages et intérêts dirigée contre la SAS AMETHYSTE FRANCE ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

Condamne la SCI SHALIMAR à payer à la SAS AMETHYSTE FRANCE la somme de 2.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la SCI SHALIMAR à payer à la SA SMA la somme de 2.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Déboute la SCI SHALIMAR de sa demande formée en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la SCI SHALIMAR aux entiers dépens de la présente instance, en ce compris les frais d'expertise, qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Par déclaration en date du 26 août 2019, la SCI SHALIMAR, a formé appel de ce jugement à l'encontre de la SAS AMETHYSTE FRANCE, de la SA SMA et de la SARL GROUP MSR, en ce qu'il a :

Débouté la SCI SHALIMAR de ses demandes dirigées contre la SAS AMETHYSTE FRANCE et la SA SMA à hauteur de 322.594,55 € au titre des travaux de remise en état des lieux, et subsidiairement à hauteur de 125.500 € sur la base des estimations du rapport [O].

Débouté la SCI SHALIMAR de sa demande de dommages et intérêts à hauteur de 20.000 € dirigées contre la SAS AMETHYSTE FRANCE.

Débouté la SCI SHALIMAR de sa demande de condamnation de la Société SMA au paiement d'une somme de 3.000 € au titre des travaux concernant le local sous piscine.

Débouté la SCI SHALIMAR de sa demande de condamnation in solutum de la Société AMETHYSTE FRANCE et de la Société SMA au paiement d'une somme de 5.000 € au titre de l'article 700 ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance, en ce compris les frais d'expertise.

Condamné la SCI SHALIMAR à payer à la SAS AMETHYSTE FRANCE la somme de 2.000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Condamné la SCI SHALIMAR à payer à la SA SMA la somme de 2.000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Par acte d'huissier en date du 29 octobre 2019, la SCI SHALIMAR a signifié la déclaration d'appel à la SCI AMETHYSTE FRANCE, GROUP MSR.

Par acte d'huissier en date du 30 octobre 2019, la SCI SHALIMAR a signifié la déclaration d'appel à la SMA SA.

Par jugement en date du 29 novembre 2022, le Tribunal de commerce de CANNES a placé en liquidation judiciaire la SARL AMETHYSTE et nommé Me [I] en qualité de liquidateur judiciaire.

Les parties ont exposé leur demande ainsi qu'il suit, étant rappelé qu'au visa de l'article 455 du code de procédure civile, l'arrêt doit exposer succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens :

La SCI SHALIMAR par conclusions d'appelant notifiées par RPVA le 26 novembre 2019, demande à la Cour :

Vu les dispositions des articles 1792 et suivants du Code Civil,

CONDAMNER in solidum la société AMETHYSTE FRANCE et la société SMA au paiement de la somme de 322.394,55 € au titre des travaux de remise en état des désordres bénéficiant de la garantie décennale conformément au rapport [P] et au devis MAURO.

Subsidiairement,

CONDAMNER in solidum la société AMETHYSTE FRANCE et la société SMA au paiement de la somme de 115.300 € au titre des travaux de remise en état des désordres bénéficiant de la garantie décennale conformément au rapport [O].

En toute hypothèse,

CONDAMNER in solidum la société AMETHYSTE FRANCE et la société SMA au paiement de la somme de 3.000 € au titre

des travaux de remise en état du local sous la piscine.

SUBSIDIAIREMENT, A DEFAUT D'APPLICATION DE LA GARANTIE DECENNALE,

Vu les dispositions des articles 1641 et suivants du Code Civil et 1147 Ancien du Code Civil,

CONDAMNER la société AMETHYSTE FRANCE au paiement de la somme de 322.394,55 € sur la base des estimations du rapport [P], à titre de réduction de prix sur action estimatoire en garantie des vices cachés.

Subsidiairement,

LA CONDAMNER au paiement de la somme de 125.300 € sur la base des estimations du rapport [O], à titre de réduction de prix sur action estimatoire en garantie des vices cachés.

LA CONDAMNER en toute hypothèse, au paiement de la somme de 200 € au titre du remplacement de la grille de ventilation.

EN TOUTE HYPOTHESES

CONDAMNER la société AMETHYSTE FRANCE au paiement d'une somme de 20.000 € à titre de dommages et intérêts.

CONDAMNER in solidum la société AMETHYSTE FRANCE et la société SMA au paiement de la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 ainsi qu'aux entiers frais et dépens de première instance et d'appel, en ce compris les frais d'expertise judiciaire.

La SCI SHALIMAR par ses dernières conclusions d'appelant notifiées par RPVA le 23 mars 2023, demande à la Cour de :

INFIRMER le jugement déféré en toutes ses dispositions.

Statuant à nouveau,

DEBOUTER la SMA SA de ses contestations.

JUGER que la SMA SA doit garantir son assuré la SARL GROUP MSR.

Vu les dispositions des articles 1792 et suivants du Code Civil,

FIXER au passif de la société AMETHYSTE GROUPE France la créance de la société SHALIMAR à la somme de 322.394,55 € au titre des travaux de remise en état des désordres bénéficiant de la garantie décennale conformément au rapport [P] et au devis MAURO.

CONDAMNER la société SMA au paiement de la somme de 322.394,55 € au titre des travaux de remise en état des désordres bénéficiant de la garantie décennale conformément au rapport [P] et au devis MAURO.

Subsidiairement,

FIXER au passif de la société AMETHYSTE GROUPE FRANCE la créance de la société SHALIMAR à la somme de 115.300 € au titre des travaux de remise en état des désordres bénéficiant de la garantie décennale conformément au rapport [O].

CONDAMNER la société SMA au paiement de la somme de 115.300 € au titre des travaux de remise en état des désordres bénéficiant de la garantie décennale conformément au rapport [O].

En toute hypothèse,

FIXER au passif de la société AMETHYSTE GROUPE FRANCE la créance de la société SHALIMAR à la somme de 3.000 € au titre des travaux de remise en état du local sous la piscine.

CONDAMNER la société SMA au paiement de la somme de 3.000 € au titre des travaux de remise en état du local sous la piscine.

SUBSIDIAIREMENT, A DEFAUT D'APPLICATION DE LA GARANTIE DECENNALE,

Vu les dispositions des articles 1641 et suivants du Code Civil et 1147 Ancien du Code Civil,

FIXER au passif de la société AMETHYSTE GROUPE FRANCE la créance de la société SHALIMAR à la somme de 322.394,55 € sur la base des estimations du rapport [P], à titre de réduction de prix sur action estimatoire en garantie des vices cachés.

Subsidiairement,

FIXER au passif de la société AMETHYSTE GROUPE FRANCE la créance de la société SHALIMAR à la somme de 125.300 € sur la base des estimations du rapport [O], à titre de réduction de prix sur action estimatoire en garantie des vices cachés.

FIXER au passif de la société AMETHYSTE GROUPE FRANCE la créance de la société SHALIMAR de la somme de 200 € au titre du remplacement de la grille de ventilation.

EN TOUTE HYPOTHESES

FIXER au passif de la société AMETHYSTE GROUPE FRANCE la créance de la société SHALIMAR à la somme de 20.000 € à titre de dommages et intérêts.

FIXER au passif de la société AMETHYSTE GROUPE FRANCE la créance de la société SHALIMAR à la somme de 5.000 € au titre de l'article 700, ainsi qu'aux entiers frais et dépens de première instance et d'appel, en ce compris les frais d'expertise judiciaire d'un montant de 4.000 €.

CONDAMNER la société SMA au paiement de la somme de 5.000 € au titre de l'article 700, ainsi qu'aux entiers frais et dépens de première instance et d'appel, en ce compris les frais d'expertise judiciaire d'un montant de 4.000 €.

A l'appui de ses prétentions, elle fait valoir que la villa acquise s'est avérée être affectée de graves malfaçons qui constituent des vices cachés dont la société AMETHYSTE France doit répondre sur le fondement de la garantie décennale. Elle considère en effet que les désordres relevés par l'expert rendent manifestement l'immeuble impropre à sa destination et sont de nature décennale. Elle considère que le montant de son indemnisation doit s'élever à 322.594,55€ selon les conclusions du rapport [P] ou, subsidiairement à 125.300€ + 200€ selon les conclusions du rapport [O].

Concernant le sinistre relatif au local sous piscine, elle fait valoir que celui-ci est établi et non contesté et qu'il y a lieu de condamner la SMA et la société AMETHYSTE au paiement de la somme de 3.000€ à ce titre.

Pour soutenir sa demande de réformation de la première décision, elle fait valoir qu'une réception tacite de l'ouvrage a bien eu lieu et qu'en conséquence, elle est fondée à se prévaloir de la mise en 'uvre de la garantie décennale. Elle considère en effet que les travaux réalisés par la société MSR ont été acceptés et payés par la société AMETHYSTE et qu'une réception tacite est nécessairement intervenue compte tenu de la volonté non équivoque du vendeur d'accepter les travaux, volonté qui se déduit de la prise de possession des lieux et de la revente après une déclaration d'achèvement déposée auprès des services de la mairie.

Concernant la garantie des vices cachés, elle expose que celle-ci ne sera déterminante qu'à défaut de reconnaissance d'une réception tacite et ne concernera alors que la société AMETHYSTE. S'agissant de l'origine de ces vices cachés, elle fait valoir que ceux-ci sont nécessairement la conséquence des travaux qui ont été réalisés avant la vente et dont elle n'était pas en mesure d'apprécier la qualité de sorte que ces désordres n'ont pu être révélés que par la mesure d'expertise.

Concernant la garantie de la SMA, elle fait valoir que doivent être couverts les travaux relevant de « structure et travaux courants de maçonnerie et béton armé » et que les désordres constatés entrent bien dans le champ d'application de cette police. Et elle estime qu'au vu des pièces produites, l'intervention de la SARL GROUP MSR sur le chantier ne saurait être remise en cause.

Concernant enfin la liquidation judiciaire prononcée de la société AMETHYSTE prononcée par le Tribunal de commerce de CANNES, elle expose qu'elle a déclaré sa créance entre les mains de Me [I] le 25 janvier 2023 et a appelé celui-ci en intervention forcée.

La SAS AMETHYSTE France par conclusions d'intimé déposées et notifiées par RPVA le 20 mars 2020, demande à la Cour :

Vu les dispositions des articles 1792 et suivants du code civil,

Vu les dispositions de l'article 1641 du code civil,

A titre principal,

CONFIRMER l'intégralité des dispositions du jugement n°2019/886 RG 15/02035 du Tribunal de Grande Instance en date du 6 août 2019,

A titre infiniment subsidiaire,

DIRE ET JUGER que les désordres et détermination des travaux de reprise et postes de préjudices subis ne pourront être appréciés que tels que décrits dans le rapport de Monsieur [O] en date du 09.09.2016.

VOIR la SA SMABTP et la SARL GROUP MSR condamnées à relever et garantir la SAS AMETHYSTE de toute condamnation qui pourrait prononcée à son encontre au titre des travaux réalisés sur la villa

DEBOUTER la SCI SHALIMAR de ses autres demandes, fins et prétentions.

CONDAMNER la SCI SHALIMAR à verser à la SAS AMETHYSTE la somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

CONDAMNER la SCI SHALIMAR aux entiers dépens, ceux d'appel distraits au profit de la SCP COHEN GUEDJ MONTERO DAVAL-GUEDJ, sur son offre de droit.

La SAS AMETHYSTE considère que les dispositions de l'article 1641 du Code civil ne peuvent pas trouver application en l'espèce notamment en ce que la condition de l'antériorité des vices affectant le bien n'est pas remplie, la date d'apparition des vices litigieux n'étant pas rapportée ; que la décision attaquée doit en conséquence être confirmée sur ce point. De surcroît elle expose que les vices allégués par la SCI SHALIMAR ne présentent pas de caractère de gravité suffisant pour être qualifiés comme tels.

Subsidiairement, sur le montant des demandes, elle considère que la prétention formulée à hauteur de 322.594,55€ est infondée.

Elle expose également que compte tenu de leur nature, les désordres constatés dans le cadre de l'expertise ne sont pas susceptibles de justifier l'application de l'article 1792 du Code civil

La SMA SA, par conclusions d'intimé déposées et notifiées par RPVA le 18 février 2020, demandent à la Cour :

Vu les dispositions de l'article 16 du code de procédure civile,

Vu les dispositions des articles 1792 et suivants du code civil,

Vu les dispositions de l'article 1641 du code civil,

A titre principal :

CONFIRMER l'intégralité des dispositions du jugement n°2019/886 RG 15/02035 du Tribunal de Grande Instance en date du 6 août 2019,

En conséquence,

DEBOUTER la SCI SHALIMAR de ses demandes dirigées contre la SMA SA, sur le fondement des dispositions des articles 1792 et suivants du Code Civil,

DEBOUTER la SCI SHALIMAR de ses demandes dirigées contre la SMA SA, sur le fondement des dispositions des articles 1641 et suivants du Code Civil,

DEBOUTER la SCI SHALIMAR de ses plus amples demandes,

JUGER sans objet l'appel en garantie formé par la SAS AMETHYSTE France à l'égard de la SARL GROUP MSR et de la SMA SA,

CONDAMNER la SCI SHALIMAR à payer à la SMA SA, la somme de 2.000€ sur le fondement des dispositions de l'article

700 du Code de Procédure Civile, ainsi qu'aux entiers dépens comprenant les frais d'expertise judiciaire de Monsieur [O].

A titre subsidiaire

DIRE ET JUGER que le rapport d'expertise judiciaire de Monsieur [O] est inopposable à la SMA SA et qu'aucune condamnation ne saurait être prononcée à son encontre qui serait fondée exclusivement sur ce rapport,

DIRE ET JUGER la SMA SA bien fondée à opposer une non garantie, du fait des activités couverture et réalisation de piscines non déclarées par son assurée, la société MSR, et en conséquence, extérieures au champ contractuel de délimitation du risque,

DIRE ET JUGER la SMA SA bien fondée à dénier ses garanties pour absence de preuve de la réalisation des travaux litigieux par son assurée, la société GROUP MSR et absence de caractère décennal des désordres allégués,

En conséquence,

DEBOUTER la SCI SHALIMAR ou tout autre plaideur de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions dirigées contre la SMA SA, ses garanties n'étant pas applicables au cas d'espèce,

A titre infiniment subsidiaire :

DIRE ET JUGER que les demandes indemnitaires formées par la SCI SHALIMAR dépassent largement le montant des travaux retenus par l'expert judiciaire,

En conséquence,

LIMITER la demande de condamnation formée par la SCI SHALIMAR ou tout autre plaideur, au montant des travaux strictement nécessaires à la réparation des désordres, tel qu'évalué par l'expert judiciaire à la somme de 125.500 €,

CONDAMNER tout succombant à régler à la SMA SA la somme de 2.500 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi que le montant des entiers dépens.

La Société SMA SA considère, au visa de l'article 1792 du Code civil, que la SCI SHALIMAR n'apporte pas la preuve ni d'un procès-verbal de réception des travaux, ni même de la réception tacite de ces derniers, caractérisée par la volonté non-équivoque du maître d'ouvrage de prendre possession de l'ouvrage et par le paiement intégral des travaux (Civ III 30

janvier 2019 n°18-10.197). Par conséquent, la Société SMA SA estime que la garantie décennale ne saurait être invoquée à défaut de réception des travaux. Que dès lors, il convient de se reporter à la garantie couvrant les dommages avant réception, qui au regard des stipulation 1.1.1 des conditions générales du contrat liant la Société SMA SA à la SAS AMETHYSTE France, ne peut être mise en jeu qu'en cas d'incendie, d'explosion, de foudre, d'effondrement, de tempêtes ou d'une catastrophe naturelle. Or, selon l'expertise judiciaire les désordres constatés résultent d'un défaut d'exécution des travaux ce qui n'entre pas dans la mobilisation de la garantie dommages avant réception. De surcroît, cette garantie de dommage ne peut être mobilisée que par l'assuré et n'a pas vocation à garantir sa responsabilité à l'égard du maître d'ouvrage.

La Société SMA SA estime, au visa de l'article 1641 du Code civil, que la garantie des vices cachés ne s'applique qu'à l'égard du vendeur à l'exclusion des locataires d'ouvrage. De plus, la condition d'antériorité des vices affectant le bien n'est pas remplie, la date d'apparition de ces derniers n'étant pas rapportée. En outre, la Société SMA SA estime également, au visa de l'article 16 du Code de procédure civile, que le rapport rendu par l'expert judiciaire en date du 9 septembre 2016 lui est inopposable car la société SMA SA n'a pas participé aux opérations de ladite expertise et ne comporte aucun élément de preuve venant corroborer l'expertise. La Société SMA SA considère que les travaux de couverture ainsi que la réalisation d'une piscine sous la maîtrise d'ouvrage de la société AMETHYSTE n'ont pas fait l'objet d'une déclaration spécifique à ces activités, ce défaut de déclaration est constitutif d'une non-garantie.

La SARL GROUP SMR s'est vu signifier la déclaration d'appel par acte d'huissier délivré le 29 octobre 2019, à la demande de la SCI SHALIMAR l'acte ayant été remis à domicile, copie étant déposée en l'étude de l'Huissier.

Elle n'a pas constitué avocat dans le cadre de la procédure d'appel.

Par courrier RAR en date du 25 janvier 2023, la SCI HALIMAR a procédé à une déclaration de créance auprès de Me [L] [I] en sa qualité de liquidateur judiciaire de la SARL AMETHYSTE.

Par acte d'huissier en date du 27 mars 2023, la SCI SHALIMAR a fait assigner en intervention forcée Maître [L] [I] en qualité de liquidateur judiciaire de la SARL AMETHYSTE GROUE France.

Maître Didier CARDON n'a pas constitué avocat et n'est pas intervenu dans l'instance.

L'affaire a été clôturée par ordonnance du conseiller de la mise en état du 08 janvier 2024 et appelée en dernier lieu à l'audience du 13 février 2024.

MOTIFS DE LA DECISION

La Société SHALIMAR expose avoir acquis le 16 juillet 2010 la maison litigieuse auprès de la société AMETHYSTE après que cette dernière, exerçant l'activité de marchand de bien, ait procédé à des travaux de rénovation lourde. Elle explique qu'au fil du temps, la maison s'est avérée souffrir de graves malfaçons qui ont donné lieu à l'engagement de la procédure et la désignation de Monsieur [O] en qualité d'expert judiciaire. Elle considère que les différents désordres qui ont été constatés doivent s'envisager sous le régime des articles 1792 et 1641 du Code civil.

Sur l'application des dispositions de l'article 1792 du Code civil :

Sur l'existence d'une réception tacite :

En premier lieu, la société SHALIMAR indique formuler ses demandes à l'encontre de la société AMETHYSTE sur le fondement de la responsabilité décennale. Elle soutient en effet que les désordres constatés rendent manifestement l'immeuble impropre à sa destination. Elle reproche au premier jugement d'avoir refusé de faire droit à ses demandes en considérant, à tort, que la réception tacite des ouvrages n'était pas établie.

La responsabilité décennale constitue un régime de responsabilité de plein droit qui profite aux bénéficiaires de celle-ci dans les conditions fixées notamment par les articles 1792 et 1792-1 du Code civil. La garantie est encourue lorsque la solidité de l'ouvrage est compromise ou qu'il est rendu impropre à sa destination normale.

L'action en vue de mise en 'uvre de la garantie décennale doit être engagée dans un délai de 10 ans à compter de la date de réception des travaux, cela à peine de forclusion. Cette réception constitue le point de départ des délais pour agir contre les constructeurs au titre des garanties légales en application des dispositions de l'article 1792-4-1 du Code civil.

Pour soutenir qu'une réception a bien eu lieu, la société SHALIMAR fait valoir que la société AMETHYSTE a réceptionné les travaux de manière tacite en prenant possession de l'ouvrage sans réserve avant de procéder à sa revente ; elle considère d'une part que les travaux ont été terminés et, d'autre part, qu'ils ont été acceptés et payés par la société AMETHYSTE de sorte que les critères sont réunis pour considérer qu'il y a eu acceptation tacite.

Pour la société AMETHYSTE, les demandes formulées sur le fondement de l'article 1792 du Code civil sont infondées à défaut de justifier d'une date de réception des travaux et compte tenu du fait que la nature des désordres relevés par

l'expert ne relève pas de la responsabilité décennale.

La société SMA SA conclut également à la confirmation du jugement attaqué et au rejet des prétentions formulées sur le fondement de l'article 1792 du Code civil en l'absence de réception expresse ou tacite de l'ouvrage. Elle considère que la société SHALIMAR n'apporte aucune pièce susceptible de caractériser l'existence d'une réception ; elle rappelle ainsi que les garanties accordées avant réception sont une assurance de chose au seul bénéfice de l'assuré et qu'elles ne peuvent être invoquées ni par la société AMETHYSTE, ni par la société SHALIMAR.

En l'espèce, il est constant qu'aucune réception expresse n'est intervenue au terme des travaux. La reconnaissance d'une réception tacite est subordonnée au constat de l'existence d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter les travaux en l'état et au paiement de la quasi-totalité du prix de ces travaux.

Le premier juge a rejeté la demande visant à voir constater une réception tacite des travaux au motif que les parties ne produisent pas de preuve du paiement de l'intégralité des travaux réalisés, ni d'autres éléments susceptibles de caractériser une volonté non équivoque de recevoir les travaux ; qu'ainsi le tribunal ne disposait pas de suffisamment d'éléments pour constater une réception même tacite des travaux.

Il ressort des pièces produites que le 18 juin 2010, la société REGIS GROUPE France a adressé à la commune de [Localité 6] une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux réalisés au titre du permis de construire n°[Numéro identifiant 8]. S'agissant en premier lieu de l'existence d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux, il est en l'espèce constant que les travaux ont été réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la société REGIS GROUP qui a par la suite cédé le bien à la SCI SHALIMAR. Si l'acte de vente reçu par Me [N] le 16 juillet 2010 ne fait pas état de l'origine de propriété antérieure (il est mentionné en p.21 de cet acte que l'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention, mais cette note n'est pas versée aux débats) il est précisé que des travaux sur ce bien ont été réalisés selon permis de construire obtenu par le vendeur le 29 mars 2010 sous le numéro [Numéro identifiant 8].

Il est donc acquis aux termes de cet acte que :

Les travaux ont été réalisés par la société REGIS GROUPE devenue société AMETHYSTE alors qu'elle était propriétaire du bien,

Ces travaux ont été confiés, notamment, à la société GROUP'MSR titulaire auprès de SAGENA d'une assurance garantissant les activités « STRUCTURES ET TRAVAUX COURANTS DE MACONNERIE ' BETON ARME ' CARRELAGES MOSAIQUES ».

D'autres sociétés sont intervenues au cours de la réalisation des travaux mais leur responsabilité n'a pas été envisagée dans le cadre du présent litige.

Il doit être souligné qu'aucune réserve n'est mentionnée dans l'acte de vente s'agissant de l'achèvement des travaux. Il est précisé en p.16 que « le BIEN objet des présentes étant achevé EN PARTIE depuis moins de dix ans, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L241-1 et suivants du Code des assurances (') ».

Il en résulte que s'il n'est pas démontré que la société AMETHYSTE a pu prendre possession des lieux à l'issue des travaux dans des conditions établissant une volonté non équivoque d'accepter l'ouvrage, elle a nécessairement manifesté une telle volonté lors de la prise de possession de l'ouvrage en vue de procéder à sa revente à la société SHALIMAR.

S'agissant du paiement du prix des travaux, la société SHALIMAR fait valoir que celui-ci est attesté par la comptabilité de la société AMETHYSTE et reproche à cette dernière de ne pas produire l'ensemble des documents nécessaires. Elle verse aux débats :

Un courrier du conseil de la SARL REGIS GROUP (devenue AMETHYSTE) en date du 9 juin 2017 auquel est joint « l'intégralité des factures qui ont été payées au profit du groupe MSR »,

Différentes situations, factures et devis émis par la société GROUP'MSR entre 2008 et 2013.

La Cour relève qu'aucun des éléments versés aux débats ne permet de considérer que les travaux accomplis par la société GROUP'MSR n'auraient pas été payés ; de surcroît, la société SHALIMAR conclut à juste titre qu'il n'est pas démontré que la société MSR aurait réclamé le paiement des prestations exécutées. En effet, les contestations élevées par la société AMETHYSTE portent essentiellement sur le fait que l'appelante n'apporte pas d'éléments quant à la date de réception des travaux sans contester que ceux-ci aient fait l'objet d'un paiement auprès de la société GROUP'MSR.

Il en résulte que ces travaux doivent être considérés comme ayant été intégralement payés et que les conditions sont réunies pour que soit constatée une réception tacite des travaux au 16 juillet 2010, date de vente du bien à la société SHALIMAR.

Sur le caractère décennal des désordres :

Les notions de compromission de la solidité de l'ouvrage et de dommage rendant celui-ci impropre à sa destination sont soumises à l'appréciation des juges du fond. Il doit être en outre rappelé que la mise en 'uvre des dispositions de l'article 1792 du Code civil suppose que soit établie une certitude dans la survenance des désordres portant atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination de sorte qu'un risque hypothétique et futur ne permet pas de mobiliser une telle garantie. En revanche, si l'aggravation apparaît inéluctable, il suffit que les désordres concernés soient

apparus dans le délai d'épreuve de dix ans pour qu'il puisse être fait application de cette garantie légale.

La société SHALIMAR soutient que les désordres qui affectent le bien relèvent de la garantie décennale en ce qu'ils rendent l'immeuble impropre à sa destination.

La société AMETHYSTE oppose qu'aux termes des conclusions de l'expert, il n'apparaît pas que les désordres puissent relever du régime de la responsabilité décennale.

Il convient de relever qu'en préambule de son rapport, l'expert indique que le conseil de la SCI SHALIMAR a précisé souhaiter « que l'expertise se cantonne aux missions de départ concernant l'analyse des relations entre le vendeur professionnel REGIS GROUP France et l'acheteur, la SCI SHALIMAR. Il rappelle que son action n'est pas fondée sur la garantie décennale mais sur la garantie des vices cachés ».

La SCI SHALIMAR considère que les postes de désordre suivants sont de nature à relever de la responsabilité décennale :

Défaut de la toiture,

Coulures sur façade, coulures sous auvent,

Coulure sous terrasse,

Défaut d'étanchéité de la porte d'entrée,

Défaut de ventilation des locaux du sous-sol,

Désordres qui affectent la piscine.

Cependant, à l'issue de sa mission, les conclusions de l'expert ne permettent d'envisager que très partiellement le caractère des désordres constatés.

S'agissant de la toiture : l'expert indique en p.9 de son rapport qu'a été constatée une absence de jointement entre les plaques ondulées formant la partie étanche de la couverture avec les remontées d'étanchéité du caniveau de rive ; qu'en conséquence, « lors de la mise en charge du caniveau des débordements peuvent se produire vers les combles ». Il précise cependant que la toiture semble « globalement saine », et que les tuiles, entre lesquelles des différences d'aspect sont notées, n'ont qu'une dimension esthétique et présentent tout de même une protection mécanique de l'ensemble. En p.36 du rapport il expose que Monsieur [P], expert amiable, avait relevé dans son premier rapport la nécessité de refaire toutes les toitures « pour éradiquer les infiltrations et les rendre conformes à ce qu'elles auraient du être, tant du point de vue de leur constitution technique que des prescriptions du Permis de construire ».

Il a été constaté au cours de l'expertise, dans les toilettes de l'étage, un taux très important d'humidité et des traces de craquelure de peinture au plafond qui « montrent que ces désordres datent de plusieurs mois ». Selon l'expert, « la cause n'est pas réparée et ceci provient très certainement d'une fuite de la toiture. Il est rappelé qu'il avait plu plusieurs jours avant le deuxième accedit » (rapport p.15).

Cependant, au cours de l'expertise judiciaire, il a également été relevé que la toiture existait lors de la vente et ne semble pas avoir fait partie des travaux prévus dans le permis de construire et que « des réparations partielles ont, semble-t-il été effectuées ». L'expert précise donc que « les essais d'étanchéité n'ont pas été nécessaires car il avait plu pendant plusieurs jours avant le deuxième accedit. Les mesures d'humidité ont été effectuées sur les zones présentant des désordres à l'intérieur. Les désordres imputables à un défaut de toiture ne concernent qu'une faible partie de l'ensemble ». Dans le même sens, l'étude générale de la toiture conduit l'expert à mentionner que « au regard global de l'ensemble qui paraît assez homogène, il paraît difficile de déterminer quelles sont les zones qui ont été remplacées » (rapport p.31).

Il en résulte que la portée des désordres qui affectent la toiture n'est pas précisément appréhendable à la lecture du rapport d'expertise ; que les désordres qui concernent cet ouvrage ne sont pas de façon certaine imputables à des travaux qui auraient été réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la société AMETHYSTE et que l'atteinte à la destination ou la compromission de la solidité de l'ouvrage ne sont pas précisément établies. La responsabilité décennale n'est donc pas caractérisée à ce titre.

S'agissant des coulures sur façade et sous auvent : si en p.13 du rapport il est mentionné que les remontées d'étanchéité et le scellement des tuiles de rive de toiture n'assurent pas l'imperméabilité complète de la villa, il est précisé qu'aucune évolution n'a été constatée lors du deuxième accedit, et que les tâches de l'enduit qui sont notées se sont produites lors d'un débordement du chéneau, la situation paraissant toutefois stabilisée. Si plusieurs défauts sont donc relevés au titre de ces coulures, les éléments du rapport d'expertise ne permettent pas de les qualifier comme rendant l'ouvrage impropre à sa destination ou portant atteinte à sa solidité. Le caractère décennal de ces défauts n'est donc pas démontré.

Concernant les défauts qui affectent la porte d'entrée : l'expert indique que cette porte est située sous un auvent relativement important mais que lors de fortes précipitations le niveau des ruissellements de surface semble venir en butée sur les battants de cette porte qui est dépourvue de rebord. Il considère que la pente des dalles reliant le seuil à la chaussée peut être considérée comme insuffisante afin de canaliser ces écoulements. Afin de remédier au désordre il considère que le remplacement des joints est susceptible d'améliorer l'étanchéité de l'ensemble. Il ne fait pas état d'une atteinte à la solidité d'ouvrage ou d'une impropriété à sa destination. Il indique enfin, en p.46 de son rapport, que « le fonctionnement des portes et baies vitrées ainsi que certains défauts esthétiques étaient visibles lors de la vente et ne peuvent donc être considérés comme des vices cachés ».

Concernant les locaux du sous-sol : ont effectivement été constatées des traces très importantes d'humidité ayant provoqué des boursoffures des plâtres et des peintures. Il est également fait mention de traces d'humidité dans le garage sous la terrasse et dans des pièces du niveau 0. Ces défauts sont attribués à des remontées telluriques dans les pièces aménagées au niveau 0, lesquelles sont en partie en sous-sol et en contact direct avec les fondations. De plus, l'expert précise en p.37 de son rapport que : « il est rappelé également, que la plupart des surfaces mentionnées comme

« non aménageables » ont été aménagés en locaux habitables. Il n'est pas possible de déterminer si ces travaux ont été réalisés avant ou après la vente'. Il n'apparaît donc pas que ces désordres puissent relever de l'article 1792 du code civil.

S'agissant de la piscine : plusieurs défauts sont constatés relatif aux mosaïques du bassin de la piscine d'une part en raison du fait que certaines parties de ces mosaïques ont changé de couleur et, d'autre part, du fait de la présence de zones d'arrachement. Il n'est pas indiqué par l'expert que ces désordres soient de nature à porter atteinte à la solidité de l'ouvrage ou à le rendre impropre à sa destination, bien qu'il précise en p.48 de son rapport que les problèmes liés à la construction de la piscine « font certainement l'objet d'une garantie décennale ». Cependant, nonobstant une telle observation, s'agissant d'un décollement et d'une décoloration de carreaux sur un espace situé (dans le bac de débordement), il n'apparaît que par leur ampleur et leur nature, ces désordres de portée esthétique, soient susceptibles de relever de la responsabilité décennale. En effet, les constatations faites par l'expert sur cet ouvrage ne caractérisent pas une impropriété à sa destination ou une atteinte à sa solidité.

Concernant les coulures sous terrasse : l'expert relève en p.21 de son rapport « des coulures avec formation de calcite le long des murs soutenant la terrasse et les escaliers côté piscine ». Il précise que « il semble que ceci provienne du raccord des retombées d'étanchéité de la terrasse sur les murs porteurs. Les eaux s'infiltrant entre les joints du carrelage circulent dans la chape de pose et ressortent au niveau des murs ». Il est ajouté que « les photos prises lors des accredits confirment que le phénomène est évolutif et que les désordres s'accroissent », l'origine de ce désordre semblant provenir du fait que « la rétention d'eau dans le mortier de pose des carrelages n'ait pas été ou mal traitée par le constructeur » (rapport p.37). Enfin, « ces aménagements faisaient partie des travaux de rénovation commandés par la SAS REGIS GROUP France et faisaient l'objet du permis de construire » (rapport p.45). Il est conclu également sur ce point que les désordres affectant la terrasse relèvent de l'erreur de conception et font « certainement l'objet d'une garantie décennale ».

Cependant, si les conclusions de l'expert permettent d'établir un défaut de conception et une persistance du désordre, voire une accentuation, il n'est pas établi que ceux-ci soient de nature à porter atteinte à la solidité de l'ouvrage ou à le rendre impropre à sa destination. En effet, tant les descriptions faites dans le rapport que les photos qui y sont jointes ne caractérisent que la dimension esthétique d'un tel désordre. Il ne relève donc pas du régime de la responsabilité décennale.

Il convient en conséquence de confirmer la décision attaquée en ce qu'elle a débouté la SCI SHALIMAR de ses demandes dirigées contre la SAS AMETHYSTE France et la SA SMA sur le fondement des dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil.

La demande de la SA SMA visant à ce que le rapport d'expertise judiciaire lui soit déclaré inopposable est en conséquence sans objet.

Sur l'application des dispositions de l'article 1641 du Code civil :

En application de cet article, « le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ».

La société SHALIMAR ne présente ses demandes sur ce fondement qu'à l'encontre de la société AMETHYSTE. Elle reproche au jugement attaqué d'avoir considéré que l'action engagée par l'assignation du 6 janvier 2015 était hors délai pour avoir été engagée plus de deux ans après la révélation du vice et d'avoir également considéré qu'il fallait démontrer que les vices étaient existants, en germe au moment de la vente.

L'appelante oppose d'une part que les désordres sont apparus progressivement et qu'ils ont été mis en évidence par le rapport de Monsieur [P], expert amiable, le 15 juillet 2014 de sorte que le délai d'action de 2 ans a été respecté. Que s'agissant de l'antériorité du vice, les désordres qui sont apparus postérieurement à la vente du 6 juillet 2010 sont nécessairement la conséquence des travaux qui ont été mal réalisés et achevés avant cette vente et qu'elle n'avait aucune compétence lui permettant d'apprécier la qualité de ces travaux. La société SHALIMAR soutient donc que le vice caché réside dans la mauvaise réalisation des travaux qui ont été exécuté préalablement à la vente.

La société AMETHYSTE conclut à la confirmation de la première décision au motif que la condition de l'antériorité des vices affectant le bien n'est pas remplie et que la date d'apparition des vices n'est pas rapportée. En tout état de cause, elle fait valoir que n'est pas démontrée l'existence des vices d'une nature permettant la mise en 'uvre de la garantie prévue à l'article 1641 du Code civil dès lors qu'ils n'ont pas été susceptibles de rendre le bien impropre à son usage ou à le diminuer fortement.

Au sens de la garantie des vices cachés, le vice, tel qu'il est envisagé par l'article précité, doit présenter une gravité suffisante, et doit être antérieur au transfert de propriété. En application de ces règles, si l'ouvrage construit souffre d'un défaut le rendant impropre à l'usage auquel il est destiné, une action en garantie peut être engagée dans le délai fixé par l'article 1648 du Code civil, délai qui commence à courir à compter de la découverte du vice.

En tout état de cause, la mise en 'uvre de la garantie des vices cachés suppose que soit établie l'existence de vices suffisamment graves pour empêcher une utilisation normale de la chose. En l'espèce, selon les conclusions du rapport d'expertise telles qu'elles ont été évoquées ci-avant, un tel niveau de gravité n'est pas démontré. Aucun des défauts constatés par l'expert n'est de nature à caractériser un empêchement à l'usage normal de la chose tant s'agissant des principaux postes abordés, à savoir la toiture (qui ne présente que des désordres ponctuels à réparer) que l'état des façades affectées de traces d'écoulement ou la piscine dont l'usage n'est pas affecté. S'agissant des coulures sous terrasse, il a été indiqué précédemment que le défaut de conception objectivé par l'expert tenant à un défaut de traitement de la rétention d'eau dans le mortier de pose des carrelages de la terrasse ne donnait lieu, selon les termes du rapport, qu'à des conséquences esthétiques, sans atteinte aux conditions d'usage ou à la solidité de l'ouvrage.

Concernant les autres désordres, l'expertise ne caractérise pas l'existence de vices d'une gravité suffisante pour entrer dans le champ de la garantie légale ; il est noté que s'agissant des problèmes d'humidité, leur origine est restée incertaine ou imputable à des choix d'aménagement dont il n'est pas démontré que le vendeur puisse être tenu pour responsable.

Dès lors, la SCI SHALIMAR ne démontre pas que les désordres dont elle se prévaut soient susceptibles de donner lieu à une mise en 'uvre de la garantie légale prévue par les articles 1641 et suivants du Code civil.

Il convient en conséquence de confirmer la décision attaquée en ce qu'elle l'a débouté de ces prétentions.

Sur la demande de dommages et intérêts :

Compte tenu de la solution du litige et en l'absence d'engagement de la responsabilité de la société AMETHYSTE, il convient de débouter la SCI SHALIMAR de sa demande de dommages et intérêts formulée à hauteur de 20.000€.

Sur les demandes annexes :

Compte tenu de la solution du litige, il convient de condamner la SCI SHALIMAR à payer à la SARL AMETHYSTE et à la SA SMA la somme de 2.000€ chacune au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

La SCI SHALIMAR sera condamnée aux entiers dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Statuant contradictoirement, par mise à disposition au greffe,

CONFIRME en toutes ses dispositions le jugement du Tribunal de grande instance de GRASSE en date du 6 août 2019 ;

Y ajoutant,

CONDAMNE la SCI SHALIMAR à payer à la SARL AMETHYSTE et à la SA SMA la somme de 2.000€ chacune au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

CONDAMNE SCI SHALIMAR aux entiers dépens de l'instance.

Prononcé par mise à disposition au greffe le 18 Avril 2024,

Signé par Madame Inès BONAFOS, Présidente et Monsieur Achille TAMPREAU, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le Greffier, La Présidente,