

**Cour de cassation**

**Chambre civile 2**

**Audience publique du 18 octobre 2012**

**N° de pourvoi: 11-21.769**

Publié au bulletin

**Cassation partielle sans renvoi**

**Mme Flise (président), président**

Me Le Prado, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Attendu, selon l'arrêt confirmatif attaqué, que M. et Mme X... ont acheté en 1997 une maison à M. et Mme Y..., assurés auprès de la Mutuelle assurance des instituteurs français (MAIF) ; que des fissures étant apparues sur cet immeuble courant 1998, ils ont assigné les vendeurs en réparation de leurs préjudices, au vu du rapport d'un expert désigné en référé établissant que les époux Y... avaient, dès 1996, tenté d'obtenir la garantie de leur assureur pour l'indemnisation de désordres de l'immeuble causés par la sécheresse persistante, qu'ils avaient alors fait réaliser des travaux confortatifs par M. Z..., entrepreneur, et que l'état de catastrophe naturelle pour la période d'octobre 1993 à novembre 1996 n'avait été reconnu que par arrêté du 12 mai 1997 ;

Attendu que les deux premiers moyens du pourvoi ne sont pas de nature à en permettre l'admission ;

Mais sur le troisième moyen :

Vu l'article 279-0 bis du code général des impôts ;

Attendu que pour rejeter la demande de la MAIF tendant à voir appliquer à l'ensemble des coûts de travaux de reprise un taux de TVA réduit à 5,5 %, l'arrêt énonce, par motifs adoptés, que l'expert chiffre tout d'abord les travaux de reprise à la somme de 226 528,86 euros en faisant application d'un taux de TVA de 19,6 % ; que si les défendeurs ne contestent pas le chiffrage des travaux HT, ils soutiennent en revanche que c'est à tort

que l'expert n'a pas appliqué un taux de 5,5 % dès lors que le pavillon a plus de deux ans et que seules les fondations sont touchées ; qu'à ce sujet, il convient de rappeler qu'en application de l'instruction de la direction générale des impôts du 8 décembre 2006, le taux réduit de 5,5 % ne s'applique pas sur les travaux qui, sur une période de deux ans, rendent à l'état neuf plus de la moitié du gros oeuvre, dont font partie les fondations ; qu'en l'espèce, l'expert ayant prescrit la reprise en sous-oeuvre de la totalité du pavillon, il convient d'appliquer le taux de TVA de 19,6 % comme proposé par l'expert ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses constatations propres et adoptées que les désordres étaient directement liés à un état de catastrophe naturelle résultant de la sécheresse et que leur réparation rendait nécessaire la reprise totale des fondations, suivies de travaux de second oeuvre, relevant, comme tels, du régime du taux réduit de la TVA, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Vu l'article 627 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il applique un taux de TVA de 19,6 % aux travaux de reprise, l'arrêt rendu le 9 mai 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

DIT que la TVA à 5,5 % doit s'appliquer à l'ensemble des travaux de reprise ;

Condamne la MAAF et M. Z... aux dépens ;

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

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit octobre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour la MAIF.

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR condamné la MAIF à verser aux époux X... la somme de 226.528,86 € TTC au titre de la reprise des fondations, indexée sur l'indice BT 01 du mois d'août 2007 à la date du présent jugement, augmentée ensuite des intérêts au taux légal à compter de la présente décision, et d'avoir condamné la MAIF in solidum avec Monsieur Z... et la MAAF à verser aux époux X... la somme de 29.883,36 € TTC au titre des travaux de reprise et de peinture des murs, indexée sur l'indice BT 01 du mois d'août 2007 à la date du présent jugement, augmentée ensuite des intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

AUX MOTIFS QUE la MAIF procède à une lecture fragmentaire du rapport d'expertise dont elle extrait des données auxquelles elle confère ensuite un ordre qui aboutit à en modifier sensiblement le sens et la portée ; que le premier juge qui a parfaitement analysé les faits de la cause à partir d'un examen pertinent de ce qui a été révélé par la mesure d'instruction s'est, par des motifs pertinents, sans erreur prononcé sur l'origine des désordres et les responsabilités, en écartant les contestations à ce sujet opposées et notamment celles reposant sur l'allégation d'un cas de force majeure ; que sa décision mérite sur ces points d'être confirmée ; que le Tribunal s'est par des motifs pertinents que la cour adopte exactement prononcé au sujet des garanties et qu'il n'y a pas lieu de modifier les décisions qu'il a prises les concernant ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur l'origine des désordres et les responsabilités, l'expert, après avoir constaté les désordres dénoncés par les requérants (affaissements des sols, fissurations des murs et plafonds) et pris connaissance des études géotechniques, conclut que les désordres trouvent leur origine dans un phénomène naturel produit par la sécheresse ; qu'il ajoute que la présence d'un point dur, constitué par la reprise en sous oeuvre partielle de la fondation effectuée par l'entreprise Z... en 1996, sur un ouvrage subissant des tassements, ne peut qu'amplifier les tassements différentiels et donc la fissuration de l'ouvrage ; que contrairement à ce que soutiennent les assureurs multirisques habitation, l'expert a clairement exclu que les travaux de l'entreprise Z... soient la cause déterminante des désordres ; qu'il a ainsi affirmé « qu'il n'y a aucune ambiguïté sur l'origine des désordres. Il s'agit bien d'un phénomène naturel produit par la sécheresse » ; qu'il ressort incontestablement de ces conclusions, que l'origine première du désordre est la dessiccation des argiles qui reçoivent les fondations du pavillon, les travaux entrepris par Monsieur Z... n'ayant été qu'un facteur aggravant des désordres ; qu'il convient dès lors de s'interroger sur la garantie éventuelle du sinistre par les assureurs multirisques habitation, puis, le cas échéant, sur l'incidence des travaux effectués par Monsieur Z... sur le montant des préjudices matériels et immatériels liés à la reprise des désordres ; qu'il conviendra ensuite de s'interroger sur l'existence d'un préjudice de jouissance et sur l'imputabilité de celui-ci ; qu'aux termes de l'article L. 125-1 du Code des assurances, sont considérés comme les effets des catastrophes naturelles, les dommages matériels directs « non assurables » ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel lorsque les mesures habituelles, à prendre pour prévenir ces dommages, n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pas pu être prises ; que l'état de catastrophe naturelle est constaté par arrêté interministériel qui détermine les

zones et les périodes où s'est située la catastrophe ainsi que la nature des dommages résultant de celle-ci couverts par la garantie ; qu'il convient de rappeler que la garantie est due pour les biens assurés pendant la période couverte par le contrat, de sorte qu'elle peut être mise en oeuvre par le nouveau propriétaire dès lors que le dommage s'est produit après le transfert de propriété et que le fait générateur du dommage se situe pendant la période couverte par le contrat souscrit par le précédent propriétaire ; qu'il faut en effet distinguer entre l'apparition des désordres qui doit être postérieure au transfert de propriété et le fait générateur qui doit lui être antérieur et couvert par la période de garantie ; qu'en l'espèce, un arrêté portant état de catastrophe naturelle a été pris pour la commune dont dépend la maison, le 12 mai 1997, concernant la période comprise entre octobre 1993 et novembre 1996, soit la période antérieure au transfert de propriété ; qu'il y a lieu, tout d'abord, de constater que la police d'assurance souscrite par les époux X... auprès de la MACIF a pris effet le 10 avril 1997, soit postérieurement à la période de sécheresse visée par l'arrêté interministériel du 12 mai 1997 qui pourrait le cas échéant constituer le fait générateur du dommage, de sorte que la garantie catastrophe naturelle de la MACIF n'est pas mobilisable ; qu'il y a lieu, ensuite, de rechercher si la garantie de la MAIF peut être mobilisée, et donc de vérifier si la date du fait générateur des désordres dénoncés par les époux X... se situe dans la période de garantie de la MAIF, autrement dit s'il est rattachable à la période de sécheresse visée par l'arrêté susvisé ; qu'à ce sujet, l'expert indique dans son rapport que les désordres apparus en 1998 ne sont que la conséquence de l'évolution de la dessiccation des argiles ayant généré le sinistre déclaré à la MAIF en 1996 ; que l'expert indique ainsi que les phénomènes de retrait et de gonflement ont « été actés par l'arrêté de catastrophe naturelle du 12 mai 1997 couvrant la période comprise entre le 1er octobre 1993 et le 30 novembre 1996 » et précise que « les phénomènes de dessiccation sont extrêmement lents à se produire et à se résorber en raison de la très faible perméabilité des matériaux concernés », de sorte qu'« une période de sécheresse peut entraîner des désordres dus au sol plus d'un an après que des conditions atmosphériques se sont rétablies », qu'il en conclut que « les phénomènes détectés par les époux Y... en 1996 peuvent s'être prolongés en dehors de la zone ponctuelle traitée par l'entreprise Z... » ; qu'au vu de ces éléments, il apparaît, d'une part, que les désordres dénoncés par les époux X... sont apparus postérieurement au transfert de propriété et, d'autre part, que le fait générateur de ces désordres est antérieur à ce transfert et rattachable à un arrêté interministériel couvrant la période de garantie de la MAIF, de sorte que les époux X... sont fondés à mettre en oeuvre la garantie catastrophe naturelle de la MAIF ; que sur les préjudices garantis au titre de la garantie catastrophe naturelle, la MAIF n'est tenue d'indemniser que le seul préjudice matériel direct, à l'exclusion des préjudices immatériels ; que l'expert chiffre tout d'abord les travaux de reprise à la somme de 226.528,86 €, en faisant application d'un taux de TVA de 19,6 % ; que si les défendeurs ne contestent pas le chiffrage des travaux HT, ils soutiennent en revanche que c'est à tort que l'expert n'a pas appliqué un taux de 5,5 % dès lors que le pavillon a plus de deux ans et que seules les fondations sont touchées ; qu'à ce sujet, il convient de rappeler qu'en application de l'instruction de la Direction générale des impôts du 8 décembre 2006, le taux réduit de 5,5 % ne s'applique pas sur les travaux, qui, sur une période de deux ans, rendent à l'état neuf plus de la moitié du gros oeuvre, dont font partie les fondations ; qu'en l'espèce, l'expert ayant prescrit la reprise en sous oeuvre de la totalité du pavillon, il convient d'appliquer le taux de TVA de 19,6 % comme proposé par l'expert ; que l'expert chiffre ensuite à la somme de 29.883,36 € le montant des travaux de rénovation intérieure ; qu'il ne retient cependant que la somme de 23.907,09 € TTC au titre de ce préjudice après application d'un coefficient de vétusté, ce que contestent les requérants ; que conformément aux principes d'indemnisation des dommages, il convient de retenir la solution qui assure la réparation intégrale du préjudice, sans qu'il y ait lieu de tenir compte d'une plus value ou d'un enrichissement qui résulterait de l'exécution de

travaux de remise en état ; qu'il n'y a donc pas lieu de laisser à la charge des requérants une partie du coût des réfections en appliquant un coefficient de vétusté ; qu'au vu de l'ensemble de ces éléments, il y a lieu de condamner la MAIF, en sa qualité d'assureur multirisques habitation, à garantir les dommages directs résultant de l'état de sécheresse constaté par l'arrêté du 12 mai 1997, soit : - la somme de 226.528,86 € TTC au titre de la reprise des fondations, - la somme de 29.883,36 € TTC au titre de la remise en état des revêtements intérieurs ; que ces sommes seront indexées sur l'indice BT01 du mois d'août 2007 à la date du présent jugement, augmentée ensuite des intérêts au taux légal à compter de la présente décision conformément aux dispositions de l'article 1153-1 du Code civil ; que sur l'implication de Monsieur Z... dans l'aggravation des désordres matériels et immatériels liés à la reprise des désordres, sur la mise en jeu de la responsabilité de Monsieur Z..., aux termes de l'article 1792 du Code civil, tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ; que le constructeur peut être totalement ou partiellement exonéré de cette responsabilité s'il prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère, notamment de l'immixtion fautive du maître de l'ouvrage ; que contrairement à ce que soutient Monsieur Z... la reprise en sous-oeuvre de fondations qui fait appel aux techniques du bâtiment entre manifestement dans le champ d'application de l'article 1792 du Code civil ; qu'il est par ailleurs incontestable que les désordres constatés, à savoir des affaissements du sol et les fissurations des murs, compromettent la solidité de l'ouvrage ; que dans ces conditions, Monsieur Z... engage sa responsabilité de plein droit, sans qu'il soit nécessaire d'établir une faute à son égard ; qu'en revanche que l'entreprise Z... soutient que l'état de catastrophe naturelle est constitutif d'un cas de force majeure exonératoire de responsabilité ; que cependant la simple constatation administrative de catastrophe naturelle, donnée à un événement, n'entraîne pas nécessairement que cet événement avait le caractère de force majeure ; qu'en l'espèce, s'il est constant qu'à l'époque de la réalisation des travaux par l'entreprise Z..., aucun arrêté de catastrophe naturelle n'avait encore été pris pour la période considérée, il est constant qu'antérieurement à cette période, plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle concernant la commune dont dépend le bien avait été publiés, notamment en 1991, 1993 et 1995 ; que les mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation survenus sur ladite commune n'avaient donc aucun caractère d'imprévisibilité ou d'irrésistibilité pour Monsieur Z..., professionnel du bâtiment ; que l'expert relève ainsi qu'« il est clair que l'intervention d'un géotechnicien était indispensable dès 1996. Il appartenait à l'entreprise Z... de le signaler en tant que professionnel aux époux Y... » ; que dans ces conditions, l'entreprise Z... ne saurait se voir exonérer de sa responsabilité de plein droit ; que sur les préjudices garantis, seuls les préjudices ayant un lien de causalité avec l'ouvrage réalisé par Monsieur Z... pourront être mis à la charge de ce dernier ; qu'en effet comme développé plus haut, et contrairement à ce que soutient notamment la MAIF, la cause déterminante du dommage n'est pas l'insuffisance des travaux réalisés par Monsieur Z... mais l'intensité anormale d'un agent naturel, à savoir la sécheresse ; que le fait même que les travaux de Monsieur Z... soient qualifiés d'insuffisants par l'expert et l'ensemble des défendeurs, présuppose que, lors de l'apparition des premiers désordres en 1996, une reprise de l'ensemble du sous-oeuvre aurait été nécessaire pour mettre un terme au désordre et éviter l'aggravation du phénomène, la reprise d'un seul angle ayant pour effet de créer un point dur et d'amplifier les tassements différentiels ; que comme le font justement remarquer Monsieur Z... et son assureur, retenir la responsabilité de Monsieur Z... pour le tout aurait pour conséquence de lui faire supporter les risques que les compagnies d'assurance ont pour vocation d'assurer, et de les décharger en conséquence indûment de leurs obligations ; que dès

lors, au regard du rapport d'expertise, on peut retenir qu'en tout état de cause, à supposer que Monsieur Z... ait rempli correctement son obligation de conseil et refusé de reprendre partiellement les fondations, la MAIF aurait été amenée à prendre en charge la reprise de la totalité des fondations ; qu'en revanche, les désordres intérieurs auraient été nécessairement bien moindre, de sorte que Monsieur Z... sera condamné in solidum avec la MAIF à les indemniser et devra en outre garantir cette dernière à hauteur de cette condamnation, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, dès lors que la MAIF est fondée à alléguer un manquement de l'entreprise Z... à son obligation de conseil et de résultat, manquement à l'origine des désordres intérieurs qu'elle se trouve aujourd'hui obligée d'indemniser ; que par ailleurs, que ce sont encore les manquements de Monsieur Z... à son obligation de conseil qui ont conduit les époux Y... à faire exécuter une reprise partielle des fondations et à reporter ainsi, postérieurement à la vente, l'exécution de travaux plus importants et nécessaires ; que ces manquements conduisent aujourd'hui les époux X... à devoir supporter lesdits travaux et à être en conséquence privés de leur habitation pendant au moins trois mois, durée prévisible des travaux ; que l'expert chiffre ce préjudice à la somme de 13.500 €, à raison de 150 € par jour pendant 90 jours ; que Monsieur Z... et la MAAF se sont bornés à contester le principe même de leur garantie sans discuter les montants fixés par l'expert ; qu'il conviendra en conséquence de faire droit à cette demande ;

1°) ALORS QUE sont considérés comme les effets des catastrophes naturelles, les dommages matériels directs non assurables ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises ; qu'il en résulte que ne sont pas la conséquence d'une catastrophe naturelle les désordres qui sont consécutifs aux travaux réalisés par un entrepreneur qui pouvait et devait prendre des mesures de nature à éviter les effets de la catastrophe naturelle, lorsque ce phénomène ne présentait aucun caractère d'imprévisibilité ou d'irrésistibilité pour cet entrepreneur ; qu'en l'espèce, pour condamner la MAIF à indemniser les époux X..., la Cour d'appel a déclaré qu'il apparaissait, au vu des constatations de l'expert judiciaire, que le fait générateur des désordres dénoncés par les époux X... résidait dans le phénomène naturel produit par la sécheresse, qui avait fait l'objet de l'arrêté interministériel couvrant la période de garantie de la MAIF, les travaux entrepris par Monsieur Z... n'ayant été qu'un facteur aggravant ; qu'en statuant ainsi, tout en constatant qu'après la manifestation de désordres rattachables à la sécheresse ayant ultérieurement fait l'objet de l'arrêté de catastrophe naturelle, Monsieur Z... avait réalisé des travaux de reprise, et que, si au moment de ces travaux, aucun arrêté de catastrophe naturelle n'avait été pris, antérieurement à cette période, plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle concernant la commune dont dépendait le bien avait été publiés, notamment en 1991, 1993 et 1995, de sorte que les mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation survenus sur ladite commune n'avaient aucun caractère d'imprévisibilité ou d'irrésistibilité pour Monsieur Z..., qui, en sa qualité de professionnel du bâtiment, n'aurait donc pas dû entreprendre les travaux insuffisants de reprise partielle du sous-oeuvre, qui plus est sans signaler aux époux Y... la nécessité de faire appel à un géotechnicien, la Cour d'appel, qui a ainsi constaté que les dommages auraient pu être évités si Monsieur Z... n'avait pas manqué à son « obligation de conseil et de résultat », n'a pas tiré de ses propres constatations les conséquences légales, et violé l'article L. 125-1 du Code des assurances ;

2°) ALORS QUE sont considérés comme les effets des catastrophes naturelles, les

dommages matériels directs non assurables ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel qui, pour condamner la MAIF à indemniser les époux X..., a constaté l'insuffisance des travaux de reprises réalisés par Monsieur Z... pour réparer les conséquences de la sécheresse et néanmoins estimé que le sinistre consécutif auxdits travaux de reprise était la conséquence directe de cette catastrophe naturelle, a violé l'article L. 125-1 du Code des assurances.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR rejeté la demande de la MAIF tendant à être garantie par Monsieur Z... et la MAAF, assureur de ce dernier, de toutes les condamnations prononcées à son encontre du chef des travaux de reprise ;

AUX MOTIFS QUE la MAIF prétend qu'en ce qui concerne la reprise en sous-oeuvre du pavillon Monsieur Z... est seul responsable des désordres et que le tribunal ne l'a pourtant pas fait bénéficier de la garantie de celui-ci ; que plus généralement elle demande à être entièrement garantie par Monsieur Z... et son assureur de toute condamnation prononcée en l'espèce contre elle ; que Monsieur Z... et la MAAF répondent que le premier juge a dit à bon droit que la MAIF est tenue à garantie ; qu'ils indiquent que son refus d'intervenir a été manifestement abusif et qu'ils ont subi injustement les conséquences de cette abstention ; qu'ils demandent à être garantis par la MAIF de toute condamnation qui pourrait être prononcée à leur égard ; que le tribunal s'est par des motifs pertinents que la cour adopte exactement prononcé au sujet des garanties et qu'il n'y a pas lieu de modifier les décisions qu'il a prises les concernant ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur l'origine des désordres et les responsabilités, l'expert, après avoir constaté les désordres dénoncés par les requérants (affaissements des sols, fissurations des murs et plafonds) et pris connaissance des études géotechniques, conclut que les désordres trouvent leur origine dans un phénomène naturel produit par la sécheresse ; qu'il ajoute que la présence d'un point dur, constitué par la reprise en sous oeuvre partielle de la fondation effectuée par l'entreprise Z... en 1996, sur un ouvrage subissant des tassements, ne peut qu'amplifier les tassements différentiels et donc la fissuration de l'ouvrage ; que contrairement à ce que soutiennent les assureurs multirisques habitation, l'expert a clairement exclu que les travaux de l'entreprise Z... soient la cause déterminante des désordres ; qu'il a ainsi affirmé « qu'il n'y a aucune ambiguïté sur l'origine des désordres. Il s'agit bien d'un phénomène naturel produit par la sécheresse » ; qu'il ressort incontestablement de ces conclusions, que l'origine première du désordre est la dessiccation des argiles qui reçoivent les fondations du pavillon, les travaux entrepris par Monsieur Z... n'ayant été qu'un facteur aggravant des désordres ; qu'il convient dès lors de s'interroger sur la garantie éventuelle du sinistre par les assureurs multirisques habitation, puis, le cas échéant, sur l'incidence des travaux effectués par Monsieur Z... sur le montant des préjudices matériels et immatériels liés à la reprise des désordres ; qu'il conviendra ensuite de s'interroger sur l'existence d'un

préjudice de jouissance et sur l'imputabilité de celui-ci ; qu'aux termes de l'article L. 125-1 du Code des assurances, sont considérés comme les effets des catastrophes naturelles, les dommages matériels directs « non assurables » ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel lorsque les mesures habituelles, à prendre pour prévenir ces dommages, n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pas pu être prises ; que l'état de catastrophe naturelle est constaté par arrêté interministériel qui détermine les zones et les périodes où s'est située la catastrophe ainsi que la nature des dommages résultant de celle-ci couverts par la garantie ; qu'il convient de rappeler que la garantie est due pour les biens assurés pendant la période couverte par le contrat, de sorte qu'elle peut être mise en oeuvre par le nouveau propriétaire dès lors que le dommage s'est produit après le transfert de propriété et que le fait générateur du dommage se situe pendant la période couverte par le contrat souscrit par le précédent propriétaire ; qu'il faut en effet distinguer entre l'apparition des désordres qui doit être postérieure au transfert de propriété et le fait générateur qui doit lui être antérieur et couvert par la période de garantie ; qu'en l'espèce, un arrêté portant état de catastrophe naturelle a été pris pour la commune dont dépend la maison, le 12 mai 1997, concernant la période comprise entre octobre 1993 et novembre 1996, soit la période antérieure au transfert de propriété ; qu'il y a lieu, tout d'abord, de constater que la police d'assurance souscrite par les époux X... auprès de la MACIF a pris effet le 10 avril 1997, soit postérieurement à la période de sécheresse visée par l'arrêté interministériel du 12 mai 1997 qui pourrait le cas échéant constituer le fait générateur du dommage, de sorte que la garantie catastrophe naturelle de la MACIF n'est pas mobilisable ; qu'il y a lieu, ensuite, de rechercher si la garantie de la MAIF peut être mobilisée, et donc de vérifier si la date du fait générateur des désordres dénoncés par les époux X... se situe dans la période de garantie de la MAIF, autrement dit s'il est rattachable à la période de sécheresse visée par l'arrêté susvisé ; qu'à ce sujet, l'expert indique dans son rapport que les désordres apparus en 1998 ne sont que la conséquence de l'évolution de la dessiccation des argiles ayant généré le sinistre déclaré à la MAIF en 1996 ; que l'expert indique ainsi que les phénomènes de retrait et de gonflement ont « été actés par l'arrêté de catastrophe naturelle du 12 mai 1997 couvrant la période comprise entre le 1er octobre 1993 et le 30 novembre 1996 » et précise que « les phénomènes de dessiccation sont extrêmement lents à se produire et à se résorber en raison de la très faible perméabilité des matériaux concernés », de sorte qu'« une période de sécheresse peut entraîner des désordres dus au sol plus d'un an après que des conditions atmosphériques se sont rétablies », qu'il en conclut que « les phénomènes détectés par les époux Y... en 1996 peuvent s'être prolongés en dehors de la zone ponctuelle traitée par l'entreprise Z... » ; qu'au vu de ces éléments, il apparaît, d'une part, que les désordres dénoncés par les époux X... sont apparus postérieurement au transfert de propriété et, d'autre part, que le fait générateur de ces désordres est antérieur à ce transfert et rattachable à un arrêté interministériel couvrant la période de garantie de la MAIF, de sorte que les époux X... sont fondés à mettre en oeuvre la garantie catastrophe naturelle de la MAIF ; que sur les préjudices garantis au titre de la garantie catastrophe naturelle, la MAIF n'est tenue d'indemniser que le seul préjudice matériel direct, à l'exclusion des préjudices immatériels ; que l'expert chiffre tout d'abord les travaux de reprise à la somme de 226.528,86 euros, en faisant application d'un taux de TVA de 19,6 % ; que si les défendeurs ne contestent pas le chiffrage des travaux HT, ils soutiennent en revanche que c'est à tort que l'expert n'a pas appliqué un taux de 5,5 % dès lors que le pavillon a plus de deux ans et que seules les fondations sont touchées ; qu'à ce sujet, il convient de rappeler qu'en application de l'instruction de la Direction générale des impôts du 8 décembre 2006, le taux réduit de 5,5 % ne s'applique pas sur les travaux, qui, sur une période de deux ans, rendent à l'état neuf plus de la moitié du gros oeuvre, dont font partie les fondations ; qu'en l'espèce, l'expert ayant prescrit la reprise en sous oeuvre de la totalité du pavillon, il convient d'appliquer le taux de TVA de 19,6 % comme proposé par

l'expert ; que l'expert chiffre ensuite à la somme de 29.883,36 € le montant des travaux de rénovation intérieure ; qu'il ne retient cependant que la somme de 23.907,09 € TTC au titre de ce préjudice après application d'un coefficient de vétusté, ce que contestent les requérants ; que conformément aux principes d'indemnisation des dommages, il convient de retenir la solution qui assure la réparation intégrale du préjudice, sans qu'il y ait lieu de tenir compte d'une plus value ou d'un enrichissement qui résulterait de l'exécution de travaux de remise en état ; qu'il n'y a donc pas lieu de laisser à la charge des requérants une partie du coût des réfections en appliquant un coefficient de vétusté ; qu'au vu de l'ensemble de ces éléments, il y a lieu de condamner la MAIF, en sa qualité d'assureur multirisques habitation, à garantir les dommages directs résultant de l'état de sécheresse constaté par l'arrêté du 12 mai 1997, soit : - la somme de 226.528,86 € TTC au titre de la reprise des fondations, - la somme de 29.883,36 € TTC au titre de la remise en état des revêtements intérieurs ; que ces sommes seront indexées sur l'indice BT01 du mois d'août 2007 à la date du présent jugement, augmentée ensuite des intérêts au taux légal à compter de la présente décision conformément aux dispositions de l'article 1153-1 du Code civil ; que sur l'implication de Monsieur Z... dans l'aggravation des désordres matériels et immatériels liés à la reprise des désordres, sur la mise en jeu de la responsabilité de Monsieur Z..., aux termes de l'article 1792 du Code civil, tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ; que le constructeur peut être totalement ou partiellement exonéré de cette responsabilité s'il prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère, notamment de l'immixtion fautive du maître de l'ouvrage ; que contrairement à ce que soutient Monsieur Z... la reprise en sous-oeuvre de fondations qui fait appel aux techniques du bâtiment entre manifestement dans le champ d'application de l'article 1792 du Code civil ; qu'il est par ailleurs incontestable que les désordres constatés, à savoir des affaissements du sol et les fissurations des murs, compromettent la solidité de l'ouvrage ; que dans ces conditions, Monsieur Z... engage sa responsabilité de plein droit, sans qu'il soit nécessaire d'établir une faute à son égard ; qu'en revanche que l'entreprise Z... soutient que l'état de catastrophe naturelle est constitutif d'un cas de force majeure exonératoire de responsabilité ; que cependant la simple constatation administrative de catastrophe naturelle, donnée à un événement, n'entraîne pas nécessairement que cet événement avait le caractère de force majeure ; qu'en l'espèce, s'il est constant qu'à l'époque de la réalisation des travaux par l'entreprise Z..., aucun arrêté de catastrophe naturelle n'avait encore été pris pour la période considérée, il est constant qu'antérieurement à cette période, plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle concernant la commune dont dépend le bien avait été publiés, notamment en 1991, 1993 et 1995 ; que les mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation survenus sur ladite commune n'avaient donc aucun caractère d'imprévisibilité ou d'irrésistibilité pour Monsieur Z..., professionnel du bâtiment ; que l'expert relève ainsi qu'« il est clair que l'intervention d'un géotechnicien était indispensable dès 1996. Il appartenait à l'entreprise Z... de le signaler en tant que professionnel aux époux Y... » ; que dans ces conditions, l'entreprise Z... ne saurait se voir exonérer de sa responsabilité de plein droit ; que sur les préjudices garantis, seuls les préjudices ayant un lien de causalité avec l'ouvrage réalisé par Monsieur Z... pourront être mis à la charge de ce dernier ; qu'en effet comme développé plus haut, et contrairement à ce que soutient notamment la MAIF, la cause déterminante du dommage n'est pas l'insuffisance des travaux réalisés par Monsieur Z... mais l'intensité anormale d'un agent naturel, à savoir la sécheresse ; que le fait même que les travaux de Monsieur Z... soient qualifiés d'insuffisants par l'expert et l'ensemble des défendeurs, présuppose que, lors de l'apparition des premiers désordres en 1996, une reprise de l'ensemble du sous-oeuvre

aurait été nécessaire pour mettre un terme au désordre et éviter l'aggravation du phénomène, la reprise d'un seul angle ayant pour effet de créer un point dur et d'amplifier les tassements différentiels ; que comme le font justement remarquer Monsieur Z... et son assureur, retenir la responsabilité de Monsieur Z... pour le tout aurait pour conséquence de lui faire supporter les risques que les compagnies d'assurance ont pour vocation d'assurer, et de les décharger en conséquence indûment de leurs obligations ; que dès lors, au regard du rapport d'expertise, on peut retenir qu'en tout état de cause, à supposer que Monsieur Z... ait rempli correctement son obligation de conseil et refusé de reprendre partiellement les fondations, la MAIF aurait été amenée à prendre en charge la reprise de la totalité des fondations ; qu'en revanche, les désordres intérieurs auraient été nécessairement bien moindre, de sorte que Monsieur Z... sera condamné in solidum avec la MAIF à les indemniser et devra en outre garantir cette dernière à hauteur de cette condamnation, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, dès lors que la MAIF est fondée à alléguer un manquement de l'entreprise Z... à son obligation de conseil et de résultat, manquement à l'origine des désordres intérieurs qu'elle se trouve aujourd'hui obligée d'indemniser ; que par ailleurs, que ce sont encore les manquements de Monsieur Z... à son obligation de conseil qui ont conduit les époux Y... à faire exécuter une reprise partielle des fondations et à reporter ainsi, postérieurement à la vente, l'exécution de travaux plus importants et nécessaires ; que ces manquements conduisent aujourd'hui les époux X... à devoir supporter lesdits travaux et à être en conséquence privés de leur habitation pendant au moins trois mois, durée prévisible des travaux ; que l'expert chiffre ce préjudice à la somme de 13.500 €, à raison de 150 € par jour pendant 90 jours ; que Monsieur Z... et la MAAF se sont bornés à contester le principe même de leur garantie sans discuter les montants fixés par l'expert ; qu'il conviendra en conséquence de faire droit à cette demande ; que la MAIF sollicite la condamnation de Monsieur Z... et de la MAAF à la garantir de toutes condamnations ; que pour les motifs ci-dessus exposés et sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, il sera fait droit à cette demande mais pour les seuls travaux de remise en état des revêtements intérieurs ;

1°) ALORS QUE la Cour d'appel a constaté, au vu du rapport d'expertise, d'une part, qu'en sa qualité de professionnel, Monsieur Z... aurait dû, avant d'entreprendre les travaux de reprise, signaler aux époux Y... la nécessité de faire appel à un géotechnicien, et d'autre part, que, bien que, dès l'apparition des premiers désordres en 1996, une reprise de l'ensemble du sous-oeuvre aurait été nécessaire pour mettre un terme au désordre et éviter l'aggravation du phénomène, Monsieur Z... n'avait repris qu'un seul angle, ce qui avait eu pour effet de créer un point dur et d'amplifier les tassements différentiels ; que la Cour d'appel a à cet égard expressément constaté le manquement de Monsieur Z... à son obligation de conseil et de résultat dans la réalisation des travaux ; que dès lors en limitant l'obligation à garantie de Monsieur Z... à l'égard de la MAIF aux seuls travaux de reprise des désordres intérieurs, au motif inopérant qu'à supposer que Monsieur Z... ait rempli correctement son obligation de conseil et refusé de reprendre partiellement les fondations, la MAIF aurait été amenée à prendre en charge la reprise de la totalité des fondations, la Cour d'appel a privé sa décision de motif en violation de l'article 455 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE la Cour d'appel a constaté, au vu du rapport d'expertise, d'une part, qu'en sa qualité de professionnel, Monsieur Z... aurait dû, avant d'entreprendre les travaux de reprise, signaler aux époux Y... la nécessité de faire appel à un géotechnicien, et d'autre part, que, bien que, dès l'apparition des premiers désordres en 1996, une reprise de l'ensemble du sous-oeuvre aurait été nécessaire pour mettre un terme au désordre et

éviter l'aggravation du phénomène, Monsieur Z... n'avait repris qu'un seul angle, ce qui avait eu pour effet de créer un point dur et d'amplifier les tassements différentiels ; qu'il résultait de ces constatations que, bien que se rattachant à la sécheresse, les désordres invoqués par les époux X... s'étaient à tout le moins aggravés dans leur ensemble, en raison d'un manquement de Monsieur Z... à son obligation de conseil et de résultat, du reste expressément relevé par la Cour d'appel, ce manquement se trouvant tant à l'origine des désordres intérieurs qu'extérieurs ; que dès lors en limitant l'obligation à garantie de Monsieur Z... à l'égard de la MAIF aux seuls travaux de reprise des désordres intérieurs, au motif qu'à supposer que Monsieur Z... ait rempli correctement son obligation de conseil et refusé de reprendre partiellement les fondations, la MAIF aurait été amenée à prendre en charge la reprise de la totalité des fondations, mais qu'en revanche, les désordres intérieurs auraient été nécessairement bien moindres, la Cour d'appel a omis de tirer de ses propres constatations les conséquences légales, et violé l'article 1382 du Code civil.

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR rejeté la demande de la MAIF tendant à voir appliquer à l'ensemble des coûts de travaux de reprise un taux de TVA réduit de 5,5 % ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la MAIF entend pour sa part qu'il soit dit que la TVA au taux de 5,5 % doit être appliquée à l'ensemble des travaux, mais que le Tribunal a par des motifs pertinents que la Cour adopte rejeté cette prétention ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur l'origine des désordres et les responsabilités, l'expert, après avoir constaté les désordres dénoncés par les requérants (affaissements des sols, fissurations des murs et plafonds) et pris connaissance des études géotechniques, conclut que les désordres trouvent leur origine dans un phénomène naturel produit par la sécheresse ; qu'il ajoute que la présence d'un point dur, constitué par la reprise en sous oeuvre partielle de la fondation effectuée par l'entreprise Z... en 1996, sur un ouvrage subissant des tassements, ne peut qu'amplifier les tassements différentiels et donc la fissuration de l'ouvrage ; que contrairement à ce que soutiennent les assureurs multirisques habitation, l'expert a clairement exclu que les travaux de l'entreprise Z... soient la cause déterminante des désordres ; qu'il a ainsi affirmé « qu'il n'y a aucune ambiguïté sur l'origine des désordres. Il s'agit bien d'un phénomène naturel produit par la sécheresse » ; qu'il ressort incontestablement de ces conclusions, que l'origine première du désordre est la dessiccation des argiles qui reçoivent les fondations du pavillon, les travaux entrepris par Monsieur Z... n'ayant été qu'un facteur aggravant des désordres ; que si les défendeurs ne contestent pas le chiffrage des travaux HT, ils soutiennent en revanche que c'est à tort que l'expert n'a pas appliqué un taux de 5,5 % dès lors que le pavillon a plus de deux ans et que seules les fondations sont touchées ; qu'à ce sujet, il convient de rappeler qu'en application de l'instruction de la Direction générale des impôts du 8 décembre 2006, le taux réduit de 5,5 % ne s'applique pas sur les travaux, qui, sur une période de deux ans, rendent à l'état neuf plus de la moitié du gros oeuvre, dont font partie les fondations ; qu'en l'espèce, l'expert ayant prescrit la reprise en sous oeuvre de la totalité du pavillon, il convient d'appliquer le taux de TVA de

19,6 % comme proposé par l'expert ;

ALORS QUE la taxe sur la valeur ajoutée au taux réduit de 5,5 % s'applique aux travaux confortatifs des fondations d'un immeuble existant dès lors que ceux-ci ont été rendus nécessaires par la survenance d'un phénomène naturel de sécheresse ; qu'en condamnant la MAIF à prendre en charge le coût des travaux de réfection des fondations de la maison d'habitation appartenant aux époux A..... augmenté de la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 19,6 % aux motifs que le taux réduit de 5,5 % ne s'applique pas sur les travaux, qui, sur une période de deux ans, rendent à l'état neuf plus de la moitié du gros oeuvre, dont font partie les fondations, l'expert ayant en l'espèce prescrit la reprise en sous oeuvre de la totalité du pavillon, la Cour d'appel a violé l'article 279-0 bis du Code général des impôts.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Versailles , du 9 mai 2011