

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 10 octobre 2012

N° de pourvoi: 10-28309 10-28310

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

Me Balat, Me Le Prado, SCP Boulloche, SCP Boutet, SCP Célice, Blancpain et Soltner, SCP Gadiou et Chevallier, SCP Roger et Sevaux, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Joint les pourvois C 10-28. 309 et D 10-28. 310 ;

Donne acte à la SNC Saint-Cloud Armengaud 15 (la SNC) du désistement de son pourvoi D 10-28. 310 en ce qu'il est dirigé contre la société Minco et la société Les Parqueteurs de France ;

Attendu, selon les arrêts attaqués (Versailles, 18 octobre 2010, n° 09/ 04900 et n° 09/ 04979), que la SNC, assurée en police dommages-ouvrage et constructeur non-réalisateur auprès de la société Zurich Insurance Ireland, a fait édifier un immeuble ; que sont intervenues à cette opération, la société civile professionnelle Ceria Coupel, architecte maître d'oeuvre de conception, assurée auprès de la société mutuelle des architectes français (la MAF), la société Ceratec, aux droits de laquelle se trouve la société ID + ingénierie, maître d'oeuvre d'exécution, assurée auprès de la société mutuelle d'assurances du bâtiment et des travaux publics (la SMABTP), la société Qualiconsult, bureau de contrôle et la société Léon Grosse, entreprise générale assurée auprès de la société AXA France ; que les travaux ont été réceptionnés avec réserves le 25 août 2003 ; que, par acte authentique du 30 novembre 2000, la SNC a vendu à la société civile immobilière Jarie, un appartement de six pièces ; que par acte authentique du 28 mars 2002, la SNC a vendu à la société civile immobilière Jarie Studio un appartement de deux

pièces ; que, par acte authentique du 15 mai 2002, la SNC a vendu aux époux X... un appartement de quatre pièces ; que les lots vendus ont été livrés avec réserves le 15 septembre 2003 ; que les acquéreurs se sont plaints de défauts de conformité ; qu'après expertise, les SCI ont assigné la SNC et la société Show Room, vendeur de matériaux, et les époux X... ont assigné les intervenants à l'acte de construire en indemnisation de leurs préjudices ; que des appels en garantie ont été formés ;

Sur le quatrième moyen du pourvoi D 10-28. 310, ci-après annexé :

Attendu que la cour d'appel a relevé qu'aucun document ne venait établir que la numérotation était imputable à la maîtrise d'oeuvre ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le premier moyen de chacun des pourvois, en ce qu'il fait grief à l'arrêt de débouter la SNC de son appel en garantie des condamnations prononcées au profit des SCI et des époux X..., dirigé contre la société Zurich, la société Léon Grosse, la compagnie Axa Assurances, prise en sa double qualité d'assureur en responsabilité civile et décennale de la société Léon Grosse, la MAF, en qualité d'assureur de la société Ceria Coupel et la société Qualiconsult, au titre du préjudice lié aux cloisons :

Attendu que la SNC fait grief à l'arrêt de la débouter de ces appels en garantie alors, selon le moyen, que les désordres d'isolation phonique peuvent relever de la garantie décennale même lorsque les exigences minimales légales ou réglementaires ont été respectées ; que la non-conformité de l'isolation acoustique d'appartement d'exception, dans un immeuble de grand standing, constitue un désordre de nature décennale ; que la cour d'appel, pour rejeter la demande de la SNC Saint-Cloud Armengaud 15 tendant à se voir garantie par son assureur et les constructeurs des condamnations prononcées au profit de la SCI Jarie et SCI Jarie Studio au titre de la non-conformité des cloisons, a retenu que cette non-conformité contractuelle n'entraînait pas de désordre de nature décennale dans la mesure où les cloisons étaient conformes aux normes en vigueur pour un logement de moindre qualité ; qu'en statuant ainsi, et tout en appréciant la conformité des cloisons, conformes aux normes acoustiques, au regard du caractère d'exception des appartements et de très grand standing de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 1792 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'il n'y avait pas de désordres d'isolation phonique qui rendraient l'appartement impropre à sa destination, mais qu'il existait une non-conformité aux documents contractuels liant le vendeur à l'acquéreur concernant la qualité de l'isolation phonique, qui était moyenne ou de qualité inférieure, sans que l'appartement soit inhabitable, alors qu'elle aurait dû être de grande qualité, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que ces documents contractuels étaient opposables à la société Zurich, la société Léon Grosse, la société Axa Assurances, prise en sa double qualité d'assureur en responsabilité civile et décennale de la société Léon Grosse, la MAF en qualité d'assureur de la société Ceria Coupel et la société Qualiconsult, a pu en déduire que la SNC n'était pas fondée à exercer ses recours contre ces derniers au titre du préjudice lié aux cloisons ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le premier moyen de chacun des pourvois, en ce qu'il fait grief à l'arrêt de débouter la SNC de son appel en garantie contre la société ID + ingénierie, venant aux droits de la société Ceatec, et la société SMABTP assureur du BET Ceatec et sur le deuxième moyen de chacun des pourvois, réunis :

Vu l'article 1792 du code civil ;

Attendu que pour débouter la SNC de son appel en garantie des condamnations prononcées au profit des SCI et des époux X..., dirigé contre la société Zurich, la société Léon Grosse, la société Axa Assurances, prise en sa double qualité d'assureur en responsabilité civile et décennale de la société Léon Grosse, la MAF en qualité d'assureur de la société Ceria Coupel, la société ID + ingénierie, venant aux droits de Ceatec, la SMABTP en qualité d'assureur du BET Ceatec et la société Qualiconsult, au titre du préjudice lié aux cloisons, l'arrêt retient qu'en livrant un appartement ne répondant pas aux normes de la nouvelle réglementation acoustique alors qu'elle avait fait croire le contraire aux acquéreurs, la SNC a manqué à son obligation contractuelle de livrer un immeuble conforme à celui constituant l'objet de la vente, mais que cette non-conformité contractuelle n'entraîne pas de désordre de nature décennale dans la mesure où les cloisons sont conformes aux normes en vigueur pour un logement de moindre qualité, le seul problème, qui ne concerne que les rapports entre le vendeur et l'acquéreur, concernant la qualité de l'isolation phonique, qui est moyenne ou de qualité inférieure, sans que l'appartement soit inhabitable, alors qu'elle aurait dû être de grande qualité ;

Qu'en statuant ainsi, en appréciant l'impropriété à destination par rapport aux cloisons conformes aux normes en vigueur pour un logement de moindre qualité, tout en relevant que la SNC s'était engagée à vendre un appartement présenté comme devant être d'exception et alors que le contrat de maîtrise d'oeuvre stipulait que le maître d'oeuvre devait fournir au maître d'ouvrage la notice descriptive sommaire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur le troisième moyen du pourvoi D 10-28. 310 :

Vu l'article 1604 du code civil ;

Attendu que pour condamner la SNC à payer aux SCI la somme de 5 000 euros au titre du préjudice résultant de la numérotation de l'immeuble, l'arrêt retient que le changement de numérotation de l'immeuble, 13 bis au lieu de 15, ne constitue pas un défaut de conformité des lots vendus mais un manquement du vendeur à son obligation contractuelle de livrer la chose vendue à l'adresse indiquée dans l'acte authentique de vente et que la clause de l'acte aux termes de laquelle toute contestation judiciaire relative à la conformité des lots vendus avec les engagements pris par le vendeur doit être introduite dans le délai d'un an

à compter de la prise de possession, n'est donc pas applicable ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la notion de conformité ou non-conformité est inhérente à l'obligation de délivrance, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute la SNC Saint-Cloud Armengaud 15 de son appel en garantie dirigé contre la société ID + ingénierie, venant aux droits de la société Ceatec, et la société SMABTP, assureur de la société Ceatec, du chef des demandes formées par les SCI au titre du préjudice lié aux cloisons, en ce qu'il condamne la SNC à payer à la SCI Jarie et à la SCI Jarie Studio la somme de 5 000 euros, l'arrêt n° 09/ 04900, et seulement en ce qu'il déboute la SNC Saint-Cloud Armengaud 15 de son appel en garantie dirigé contre la société ID + ingénierie, venant aux droits de la société Ceatec, et la société SMABTP, assureur de la société Ceatec, du chef des demandes formées par les époux X..., au titre du préjudice lié aux cloisons, l'arrêt n° 09/ 04979, rendus le 18 octobre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant lesdits arrêts et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée ;

Condamne la société ID + ingénierie, venant aux droits de Ceatec, et la SMABTP, en qualité d'assureur du BET Ceatec, aux dépens des pourvois ;

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 des arrêts partiellement cassés ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix octobre deux mille douze. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Le Prado, avocat aux Conseils pour la société Saint-Cloud Armengaud 15, demanderesse au pourvoi n° C 10-28. 309

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR débouté la SNC Saint Cloud Armengaud 15 de son appel en garantie dirigé

contre la compagnie Zurich, la société Léon Grosse, la compagnie Axa Assurances, prise en sa double qualité d'assureur en responsabilité civile et décennale de la société Léon Grosse, la MAF en qualité d'assureur de la société Ceria Coupel, la société ID + Ingenierie, venant aux droits de Createc, la SMABP en qualité d'assureur du BET Createc et la société Qualiconsult du chef des demandes formées par Monsieur et Madame X... au titre du préjudice lié aux cloisons ;

AUX MOTIFS QUE « sur les cloisons ... sur la non-conformité contractuelle de l'isolation acoustique : ... que cette non-conformité contractuelle n'entraîne pas de désordre de nature décennale dans la mesure où les cloisons sont conformes aux normes en vigueur pour un logement de moindre qualité, le seul problème, qui ne concerne que les rapports entre le vendeur et l'acquéreur, étant que le produit mis en place, qui est très couvant, est contraire au niveau de qualité mis en avant lors de la commercialisation du logement ; ...

sur les appels en garantie : que, comme il a été dit, qu'il n'y a, en réalité, pas de désordre d'isolation phonique qui rendrait l'appartement impropre à sa destination, mais une non-conformité aux documents contractuels liant le vendeur à l'acquéreur concernant la qualité de l'isolation phonique, qui est moyenne ou de bas niveau sans que l'appartement soit inhabitable, alors qu'elle aurait dû être de grande qualité ; que la SNC Saint Cloud Armengaud 15 n'est donc pas fondée à exercer ses recours contre son assureur CNR, les maîtres d'oeuvre de conception et d'exécution et leurs assureurs, le contrôleur technique et l'entreprise générale et son assureur sur le fondement de la garantie décennale » ;

ALORS QUE les désordres d'isolation phonique peuvent relever de la garantie décennale même lorsque les exigences minimales légales ou réglementaires ont été respectées ; que la non-conformité de l'isolation acoustique d'appartement d'exception, dans un immeuble de grand standing, constitue un désordre de nature décennale ; que la Cour d'appel, pour rejeter la demande de la SNC Saint Cloud Armengaud 15 tendant à se voir garantie par son assureur et les constructeurs des condamnations prononcées au profit de Monsieur et Madame X... au titre de la non-conformité des cloisons, a retenu que cette non-conformité contractuelle n'entraînait pas de désordre de nature décennale dans la mesure où les cloisons étaient conformes aux normes en vigueur pour un logement de moindre qualité ; qu'en statuant ainsi, et tout en appréciant la conformité des cloisons, conformes aux normes acoustiques, au regard du caractère d'exception des appartements et de très grand standing de l'immeuble, la Cour d'appel a violé l'article 1792 du Code civil ;

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR débouté la SNC Saint Cloud Armengaud 15 de son appel en garantie dirigé contre la société ID + Ingenierie, venant aux droits de Createc, la SMABP en qualité d'assureur du BET Ceatec, au titre du préjudice lié aux cloisons ;

AUX MOTIFS QUE « sur les cloisons ... sur la non-conformité contractuelle de l'isolation

acoustique ... sur les appels en garantie : considérant, comme il a été dit, qu'il n'y a, en réalité, pas de désordre d'isolation phonique qui rendrait l'appartement impropre à sa destination, mais une non-conformité aux documents contractuels liant le vendeur à l'acquéreur concernant la qualité de l'isolation phonique, qui est moyenne ou de bas niveau sans que l'appartement soit inhabitable, alors qu'elle aurait dû être de grande qualité ; que la SNC Saint Cloud Armengaud 15 n'est donc pas fondée à exercer ses recours contre son assureur CNR, les maîtres d'oeuvre de conception et d'exécution et leurs assureurs, le contrôleur technique et l'entreprise générale et son assureur sur le fondement de la garantie décennale ; qu'il résulte par ailleurs du rapport d'expertise que les intervenants à l'acte de construire n'ont commis aucune faute à l'égard de la SNC Saint Cloud Armengaud, maître de l'ouvrage ; que la société Léon Grosse en tant qu'entreprise générale a veillé au respect du CCTP et des règles de l'art, que l'architecte de conception Ceria & Coupel et le maître d'oeuvre d'exécution la société ID + Ingénierie (venant aux droits de Ceatec) ont signé le CCTP dans lequel sont respectées les normes acoustiques en vigueur ; que la société Qualiconsult n'a pas failli à sa mission de contrôle de respect du CCTP par les constructeurs ; qu'aucun manquement à leur devoir de conseil envers le maître de l'ouvrage ne peut être reproché aux sociétés Ceria & Coupel, ID + Ingénierie, Qualiconsult et Léon Grosse, alors que la SNC Saint Cloud Armengaud est seule responsable du contenu de ses documents publicitaires et de commercialisation, de la qualité des prestations choisies et des économies réalisées ; que pour ces motifs, le jugement déféré doit être confirmé en ce qu'il a rejeté les demandes en garantie dirigées par la SNC Saint Cloud Armengaud 15 contre les sociétés Zurich Insurance PLC, MAF, ID + Ingénierie, SMABTP, Qualiconsult, Léon Grosse et Axa France » ;

1) ALORS QUE la SNC Saint Cloud Armengaud 15 a fait valoir le contrat de maîtrise d'oeuvre stipulait, au titre des " prestations afférentes à la commercialisation " : " documents juridiques et commerciaux ... les documents techniques que le maître d'oeuvre doit fournir au maître d'ouvrage et destiné aux acquéreurs ou investisseurs sont :- Les plans de chacun des appartements (plans de vente)- La notice descriptive sommaire (article 18 du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967 » (conclusions, p. 8) ;

qu'elle a précisé que le tableau de répartition des missions prévu à l'article 5 du contrat de maîtrise d'oeuvre mettait à la charge du BET Ceatec au droit duquel venait le BET ID Ingénierie « la notice descriptive de vente » (conclusions, p. 9) ; que la Cour d'appel, pour rejeter les recours en garantie formés par la SNC Saint Cloud Armengaud 15 contre la société ID + Ingénierie, venant aux droits de la société Ceatec, maître d'oeuvre, et de son assureur, la SMABTP, a retenu que la SNC Saint Cloud Armengaud était seule responsable du contenu de ses documents publicitaires et de commercialisation ; qu'en statuant ainsi, tout en se fondant sur les stipulations de la notice descriptive de vente pour retenir la responsabilité de la SNC Saint Cloud Armengaud 15 envers les acquéreurs, sans s'expliquer sur les stipulations du contrat de maîtrise d'oeuvre, la Cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

2) ALORS QUE le contrat de maîtrise d'oeuvre stipule, au titre des " prestations afférentes à la commercialisation " (§ 2. 3), et des " documents juridiques et commerciaux " (§ 2. 3. 1) que " les documents techniques que le maître d'oeuvre doit fournir au maître d'ouvrage et destiné aux acquéreurs ou investisseurs sont :- Les plans de chacun des appartements (plans de vente)- La notice descriptive sommaire (article 18 du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967 » ; que la Cour d'appel, pour rejeter les recours en garantie formés par la SNC Saint Cloud Armengaud 15 contre la société ID + Ingénierie, venant aux droits de la

société Ceatec, maître d'oeuvre, et de son assureur, la SMABTP, a retenu que la SNC Saint Cloud Armengaud était seule responsable du contenu de ses documents publicitaires et de commercialisation ; qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a méconnu les stipulations du contrat de maîtrise d'oeuvre et violé l'article 1134 du Code civil ; Moyens produits par Me Le Prado, avocat aux Conseils pour la société Saint-Cloud Armengaud 15, demanderesse au pourvoi n° D 10-28. 310

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR débouté la SNC Saint Cloud Armengaud 15 de son appel en garantie dirigé contre la compagnie Zurich, la société Léon Grosse, la compagnie Axa Assurances, prise en sa double qualité d'assureur en responsabilité civile et décennale de la société Léon Grosse, la MAF en qualité d'assureur de la société Ceria Coupel, la société ID + Ingenierie, venant aux droits de Ceatec, la SMABP en qualité d'assureur du BET Ceatec et la société Qualiconsult du chef des demandes formées par la SCI JARIE et la SCI JARIE STUDIO au titre du préjudice lié aux cloisons ;

AUX MOTIFS QU'«... en livrant aux SCI JARIE et JARIE STUDIO un appartement ne répondant pas aux normes de la nouvelle réglementation acoustique alors qu'elle leur a fait croire le contraire, la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15 a manqué à son obligation contractuelle de livrer un immeuble conforme à celui constituant l'objet de la vente ; que cette non-conformité contractuelle n'entraîne pas de désordre de nature décennale dans la mesure où les cloisons sont conformes aux normes en vigueur pour un logement de moindre qualité, le seul problème, qui ne concerne que les rapports entre le vendeur et l'acquéreur, étant que le produit mis en place, qui est très courant, n'atteint pas le niveau de qualité mis en avant lors de la commercialisation du logement ; que le jugement déféré doit donc être confirmé en ce qu'il a retenu la responsabilité contractuelle de la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15 envers la SCI JARIE... ; qu'il n'y a en réalité pas de désordres d'isolation phonique qui rendraient l'appartement impropre à sa destination, mais qu'il existe une non-conformité aux documents contractuels liant le vendeur à l'acquéreur concernant la qualité de l'isolation phonique, qui est moyenne ou de qualité inférieure, sans que l'appartement soit inhabitable, alors qu'elle aurait dû être de grande qualité ; que la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15 n'est donc pas fondée à exercer ses recours en garantie contre son assureur CNR, les maîtres d'oeuvre de conception et d'exécution et leurs assureurs, le contrôleur technique et l'entreprise générale et son assureur sur le fondement de la garantie décennale ; qu'il résulte par ailleurs du rapport d'expertise que les intervenants à l'acte de construire n'ont commis aucune faute à l'égard de la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15, maître de l'ouvrage ; que la société LEON GROSSE en tant qu'entreprise générale a respecté son obligation de veiller au respect du CCTP et des règles de l'art ; que son sous-traitant OCM a posé les cloisons conformément au CCTP et à la notice technique établie par le fabricant de « placostyl » ; que l'architecte de conception CERIA & COUPEL et le maître d'oeuvre d'exécution la société ID + INGENIERIE (venant aux droits de la société CEATEC) ont signé le CCTP dans lequel sont respectées les normes acoustiques en vigueur ; que la société QUALICONSLT n'a pas failli à sa mission au regard du respect du CCTP par les constructeurs ; qu'aucun manquement à leur devoir de conseil envers le maître de

l'ouvrage ne peut être reproché aux sociétés ID + INGENIERIE, QUALICONSLT et LEON GROSSE, alors que la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15 est seule responsable du contenu de ses documents publicitaires et de commercialisation, de la qualité des prestations choisies et des économies réalisées (l'expert notant d'ailleurs qu'elle n'a pas souscrit à l'option Qualitel) ;... que le jugement déféré doit être confirmé en ce qu'il a rejeté les demande en garantie dirigées par la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15 contre les sociétés ZURICH INSURANCE PLC, MAF, ID + INGENIERIE, SMABTP, QUALICONSLT, LEON GROSSE et AXA FRANCE... » (arrêt p. 21 et 22) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « le vendeur a mis en place un produit très courant ;... que conformément aux prestations vantées, le vendeur devait donc faire apposer de la laine de verre dans les cloisons, ce qui permettait d'assurer un confort acoustique de très grande qualité et d'inscrire les appartements dans la lignée de l'exception visée dans les documents commerciaux ; s'agissant d'une non-conformité non apparente, l'action en responsabilité contre le vendeur reste ouverte aux acquéreurs ;... le vendeur ayant choisi la solution la moins onéreuse pour les cloisons, toute action récursoire de ce dernier à l'encontre des entrepreneurs ayant suivi le CCTP ne peut prospérer ; s'agissant d'un manquement à une obligation contractuelle, les garanties de ZURICH INSURANCE IRELAND Ltd assureur des désordres de nature décennale, ne peuvent être mobilisées ; toute demande de l'assureur à l'encontre de l'assureur de responsabilité décennale est rejetée... » (jugement confirmé p. 8) ;

ALORS QUE les désordres d'isolation phonique peuvent relever de la garantie décennale même lorsque les exigences minimales légales ou réglementaires ont été respectées ; que la non-conformité de l'isolation acoustique d'appartement d'exception, dans un immeuble de grand standing, constitue un désordre de nature décennale ; que la cour d'appel, pour rejeter la demande de la SNC Saint Cloud Armengaud 15 tendant à se voir garantie par son assureur et les constructeurs des condamnations prononcées au profit de la SCI JARIE et SCI JARIE STUDIO au titre de la non-conformité des cloisons, a retenu que cette non-conformité contractuelle n'entraînait pas de désordre de nature décennale dans la mesure où les cloisons étaient conformes aux normes en vigueur pour un logement de moindre qualité ; qu'en statuant ainsi, et tout en appréciant la conformité des cloisons, conformes aux normes acoustiques, au regard du caractère d'exception des appartements et de très grand standing de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 1792 du Code civil ;

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR débouté la SNC Saint Cloud Armengaud 15 de son appel en garantie dirigé contre la société ID + Ingenierie, venant aux droits de Ceatec, la SMABP en qualité d'assureur du BET Ceatec au titre du préjudice lié aux cloisons ;

AUX MOTIFS QU'«... en livrant aux SCI JARIE et JARIE STUDIO un appartement ne

répondant pas aux normes de la nouvelle réglementation acoustique alors qu'elle leur a fait croire le contraire, la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15 a manqué à son obligation contractuelle de livrer un immeuble conforme à celui constituant l'objet de la vente ; que cette non-conformité contractuelle n'entraîne pas de désordre de nature décennale dans la mesure où les cloisons sont conformes aux normes en vigueur pour un logement de moindre qualité, le seul problème, qui ne concerne que les rapports entre le vendeur et l'acquéreur, étant que le produit mis en place, qui est très courant, n'atteint pas le niveau de qualité mis en avant lors de la commercialisation du logement ; que le jugement déféré doit donc être confirmé en ce qu'il a retenu la responsabilité contractuelle de la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15 envers la SCI JARIE... ; qu'il n'y a en réalité pas de désordres d'isolation phonique qui rendraient l'appartement impropre à sa destination, mais qu'il existe une non-conformité aux documents contractuels liant le vendeur à l'acquéreur concernant la qualité de l'isolation phonique, qui est moyenne ou de qualité inférieure, sans que l'appartement soit inhabitable, alors qu'elle aurait dû être de grande qualité ; que la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15 n'est donc pas fondée à exercer ses recours en garantie contre son assureur CNR, les maîtres d'oeuvre de conception et d'exécution et leurs assureurs, le contrôleur technique et l'entreprise générale et son assureur sur le fondement de la garantie décennale ; qu'il résulte par ailleurs du rapport d'expertise que les intervenants à l'acte de construire n'ont commis aucune faute à l'égard de la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15, maître de l'ouvrage ; que la société LEON GROSSE en tant qu'entreprise générale a respecté son obligation de veiller au respect du CCTP et des règles de l'art ; que son sous-traitant OCM a posé les cloisons conformément au CCTP et à la notice technique établie par le fabricant de « placostyl » ; que l'architecte de conception CERIA & COUPEL et le maître d'oeuvre d'exécution la société ID + INGENIERIE (venant aux droits de la société CEATEC) ont signé le CCTP dans lequel sont respectées les normes acoustiques en vigueur ; que la société QUALICONSLT n'a pas failli à sa mission au regard du respect du CCTP par les constructeurs ; qu'aucun manquement à leur devoir de conseil envers le maître de l'ouvrage ne peut être reproché aux sociétés ID + INGENIERIE, QUALICONSLT et LEON GROSSE, alors que la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15 est seule responsable du contenu de ses documents publicitaires et de commercialisation, de la qualité des prestations choisies et des économies réalisées (l'expert notant d'ailleurs qu'elle n'a pas souscrit à l'option Qualitel) ;... que le jugement déféré doit être confirmé en ce qu'il a rejeté les demande en garantie dirigées par la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15 contre les sociétés ZURICH INSURANCE PLC, MAF, ID + INGENIERIE, SMABTP, QUALICONSLT, LEON GROSSE et AXA France » (arrêt p. 21 et 22) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « le vendeur a mis en place un produit très courant ;... que conformément aux prestations vantées, le vendeur devait donc faire apposer de la laine de verre dans les cloisons, ce qui permettait d'assurer un confort acoustique de très grande qualité et d'inscrire les appartements dans la lignée de l'exception visée dans les documents commerciaux ; s'agissant d'une non-conformité non apparente, l'action en responsabilité contre le vendeur reste ouverte aux acquéreurs ;... le vendeur ayant choisi la solution la moins onéreuse pour les cloisons, toute action récursoire de ce dernier à l'encontre des entrepreneurs ayant suivi le CCTP ne peut prospérer ; s'agissant d'un manquement à une obligation contractuelle, les garanties de ZURICH INSURANCE IRELAND Ltd assureur des désordres de nature décennale, ne peuvent être mobilisées ; toute demande de l'assureur à l'encontre de l'assureur de responsabilité décennale est rejetée... » (jugement confirmé p. 8) ;

1) ALORS QUE la SNC Saint Cloud Armengaud 15 a fait valoir le contrat de maîtrise d'oeuvre stipulait, au titre des " prestations afférentes à la commercialisation " : " documents juridiques et commerciaux ... les documents techniques que le maître d'oeuvre doit fournir au maître d'ouvrage et destiné aux acquéreurs ou investisseurs sont :- Les plans de chacun des appartements (plans de vente),- La notice descriptive sommaire (article 18 du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967 » (conclusions, p. 11) ; qu'elle a précisé que le tableau de répartition des missions prévu à l'article 5 du contrat de maîtrise d'oeuvre mettait à la charge du BET Ceatec au droit duquel venait le BET ID Ingénierie « la notice descriptive de vente » (conclusions, p. 11) ; que la cour d'appel, pour rejeter les recours en garantie formés par la SNC Saint Cloud Armengaud 15 contre la société ID + Ingénierie, venant aux droits de la société Ceatec, maître d'oeuvre, et de son assureur, la SMABTP, a retenu que la SNC Saint Cloud Armengaud était seule responsable du contenu de ses documents publicitaires et de commercialisation ; qu'en statuant ainsi, tout en se fondant sur les stipulations de la notice descriptive de vente pour retenir la responsabilité de la SNC Saint Cloud Armengaud 15 envers les acquéreurs, sans s'expliquer sur les stipulations du contrat de maîtrise d'oeuvre, la Cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

2) ALORS QUE le contrat de maîtrise d'oeuvre stipule, au titre des " prestations afférentes à la commercialisation " (§ 2. 3), et des " documents juridiques et commerciaux " (§ 2. 3. 1) que " les documents techniques que le maître d'oeuvre doit fournir au maître d'ouvrage et destiné aux acquéreurs ou investisseurs sont :- Les plans de chacun des appartements (plans de vente),- La notice descriptive sommaire (article 18 du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967 » ; que la Cour d'appel, pour rejeter les recours en garantie formés par la SNC Saint Cloud Armengaud 15 contre la société ID + Ingénierie, venant aux droits de la société Ceatec, maître d'oeuvre, et de son assureur, la SMABTP, a retenu que la SNC Saint Cloud Armengaud était seule responsable du contenu de ses documents publicitaires et de commercialisation ; qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a méconnu les stipulations du contrat de maîtrise d'oeuvre et violé l'article 1134 du Code civil ;

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR condamné la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15 à payer à la SCI JARIE et à la SCI JARIE STUDIO la somme de 5. 000 € au titre du préjudice résultant de la numérotation de l'immeuble ;

AUX MOTIFS QUE « la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15, sollicitant sur ce point l'infirmité du jugement entrepris, soulève l'irrecevabilité de la demande des acquéreurs relative à la numérotation au motif que, s'agissant d'un défaut de conformité apparent, elle n'a pas été introduite dans les délais contractuels... ; qu'il n'est pas contesté que sur le panneau publicitaire et dans la plaquette publicitaire de l'opération, les contrats de réservation et les actes de vente, il est indiqué que les biens vendus sont situés au 15 Rue Armengaud, alors qu'ils sont en réalité situés au n° 13 bis de cette rue ; que l'expert indique que les SCI JARIE et JARIE STUDIO devront faire des démarches et engager des

frais (modification des statuts des sociétés et des actes de vente) notamment pour rectifier « l'adresse postale » ; qu'il résulte du rapport d'expertise que la société SAINT CLOUD ARMENGAUD n'a pu ignorer, lorsqu'elle a étudié son projet, que l'opération immobilière se situe entre les numéros 11 et 17 de la rue Armengaud ; ce qui laisse disponible les numéros 13 et 15 ; que par courrier du 21 août 2002, elle a elle-même demandé à la mairie de SAINT CLOUD que l'immeuble collectif de son programme soit numéroté 13 pour la cage A et 13 bis pour la cage B et que le pavillon qu'elle conserve soit numéroté 15 ; que le changement de numérotation de l'immeuble (13 bis au lieu de 15) ne constitue pas un défaut de conformité des lots vendus par la société débouté la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15 aux SCI JARIE et JARIE STUDIO, mais un manquement du vendeur à son obligation contractuelle de livrer la chose vendue à l'adresse indiquée dans l'acte authentique de vente ; que la clause de l'acte de vente aux termes de laquelle toute constatation judiciaire relative à la conformité des lots vendus avec les engagements pris par le vendeur doit être introduite dans le délai d'un an à compter de la prise de possession, n'est donc pas applicable, de sorte que la demande des SCI JARIE et JARIE STUDIO est recevable ; ... que le Tribunal a exactement retenu qu'aucun document ne vient établir que la maître d'oeuvre de conception est responsable de la numérotation ; que le jugement déferé doit être confirmé en ce qu'il a débouté la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15 de sa demande en garantie contre la MAF, assureur de la société CERIA & COUPEL, maître d'oeuvre d'exécution... » (arrêt p. 22 à 24) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « les documents (contrats de vente, plaquette publicitaire...) se réfèrent au 15 rue Armengaud et non pas au 13 bis ; le vendeur, après avoir pris attache avec la Mairie de Saint Cloud, avait parfaitement connaissance de ce que les numéros disponibles étaient les 13 et 15 ; en livrant un immeuble au 13 bis, le vendeur n'a pas respecté ses obligations ; il doit en répondre ; les SCI indiquent avoir exposé des frais notamment pour la reprise de leurs documents administratifs ; aucune facture ou devis n'est présenté ; il y a lieu de retenir la somme de 5. 000 € telle que proposée par l'expert pour la rectification des statuts ; la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15 est condamnée à payer aux demandeurs la somme totale de 5. 000 € à titre de dommages et intérêts ; il n'y a pas lieu à recours de la SCI contre la maîtrise d'oeuvre, aucun document confirmant que la numérotation leur est imputable... » (jugement confirmé p. 10) ;

1) ALORS QU'aux termes clairs et précis des actes notariés litigieux « toute contestation relative à la conformité des lots vendus avec les engagements pris par le vendeur devra être notifiée à ce dernier dans le délai d'un mois à compter de la prise de possession, toute action judiciaire relative au même objet devra être introduite dans un délai d'un an » ; que l'obligation de délivrance réside dans la délivrance d'une chose conforme aux spécifications du contrat ; qu'en affirmant en l'espèce, pour écarter l'application de la clause susdite et juger recevable les demandes des SCI JARIE et JARIE STUDIO au titre de la numérotation de l'immeuble litigieux, « que le changement de numérotation de l'immeuble (13 bis au lieu de 15) ne constitue pas un défaut de conformité des lots vendus par la société débouté la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15 aux SCI JARIE et JARIE STUDIO, mais un manquement du vendeur à son obligation contractuelle de livrer la chose vendue à l'adresse indiquée dans l'acte authentique de vente », quand la notion de conformité ou non-conformité est inhérente à l'obligation de délivrance, la Cour d'appel a violé, ensemble, les articles 1134 et 1604 du Code civil ;

2) ALORS QUE le numérotage des immeubles constitue une mesure de police générale relevant des pouvoirs du maire ; qu'en considérant que la livraison des appartements vendus aux SCI JARIE et JARIE STUDIO à l'adresse postale 13 bis rue d'Armengaud et non 15 rue d'Armengaud comme indiqué sur les documents contractuels et publicitaires, constituait de la part de la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15 « un manquement du vendeur à son obligation contractuelle de livrer la chose vendue à l'adresse indiquée dans l'acte authentique de vente », pour en déduire que la clause des actes de vente selon laquelle toute constatation judiciaire relative à la conformité des lots vendus avec les engagements pris par le vendeur doit être introduite dans le délai d'un an à compter de la prise de possession, « n'est donc pas applicable, de sorte que la demande des SCI JARIE et JARIE STUDIO est recevable », la Cour d'appel a violé derechef les articles 1134 et 1604 du Code civil, ensemble L. 2213-28 du Code général des collectivités territoriales ;

3) ALORS QU'en omettant de rechercher, comme l'y invitait la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15 dans ses conclusions d'appel, si les SCI JARIE et JARIE STUDIO n'avait pas été l'instigatrice de son propre dommage en prenant l'initiative prématurée, alors que l'immeuble n'était pas construit, de domicilier leurs sociétés 15 rue d'Armengaud, adresse qui n'existait pas encore, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1604 du Code civil ;

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR débouté la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD de son recours en garantie contre le maître d'oeuvre de conception, la société CERIA COUPEL, et son assureur, la MAF ;

AUX MOTIFS QUE « la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15, sollicitant sur ce point l'infirmité du jugement entrepris, soulève l'irrecevabilité de la demande des acquéreurs relative à la numérotation au motif que, s'agissant d'un défaut de conformité apparent, elle n'a pas été introduite dans les délais contractuels... ; qu'il n'est pas contesté que sur le panneau publicitaire et dans la plaquette publicitaire de l'opération, les contrats de réservation et les actes de vente, il est indiqué que les biens vendus sont situés au 15 rue Armengaud, alors qu'ils sont en réalité situés au n° 13 bis de cette rue ; que l'expert indique que les SCI JARIE et JARIE STUDIO devront faire des démarches et engager des frais (modification des statuts des sociétés et des actes de vente) notamment pour rectifier « l'adresse postale » ; qu'il résulte du rapport d'expertise que la société SAINT CLOUD ARMENGAUD n'a pu ignorer, lorsqu'elle a étudié son projet, que l'opération immobilière se situe entre les numéros 11 et 17 de la rue Armengaud ; ce qui laisse disponible les numéros 13 et 15 ; que par courrier du 21 août 2002, elle a elle-même demandé à la mairie de SAINT CLOUD que l'immeuble collectif de son programme soit numéroté 13 pour la cage A et 13 bis pour la cage B et que le pavillon qu'elle conserve soit numéroté 15 ; que le changement de numérotation de l'immeuble (13 bis au lieu de 15) ne constitue pas un défaut de conformité des lots vendus par la société débouté la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15 aux SCI JARIE et JARIE STUDIO, mais un manquement du vendeur à son obligation contractuelle de livrer la chose vendue à l'adresse indiquée dans

l'acte authentique de vente ; que la clause de l'acte de vente aux termes de laquelle toute constatation judiciaire relative à la conformité des lots vendus avec les engagements pris par le vendeur doit être introduite dans le délai d'un an à compter de la prise de possession, n'est donc pas applicable, de sorte que la demande des SCI JARIE et JARIE STUDIO est recevable ;... que le Tribunal a exactement retenu qu'aucun document ne vient établir que la maître d'oeuvre de conception est responsable de la numérotation ; que le jugement déféré doit être confirmé en ce qu'il a débouté la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15 de sa demande en garantie contre la MAF, assureur de la société CERIA & COUPEL, maître d'oeuvre d'exécution... » (arrêt p. 22 à 24) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « les documents (contrats de vente, plaquette publicitaire...) se réfèrent au 15 rue Armengaud et non pas au 13 bis ; le vendeur, après avoir pris attache avec la Mairie de Saint Cloud, avait parfaitement connaissance de ce que les numéros disponibles étaient les 13 et 15 ; en livrant un immeuble au 13 bis, le vendeur n'a pas respecté ses obligations ; il doit en répondre ; les SCI indiquent avoir exposé des frais notamment pour la reprise de leurs documents administratifs ; aucune facture ou devis n'est présenté ; il y a lieu de retenir la somme de 5. 000 € telle que proposée par l'expert pour la rectification des statuts ; la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15 est condamnée à payer aux demandeurs la somme totale de 5. 000 € à titre de dommages et intérêts ; il n'y a pas lieu à recours de la SCI contre la maîtrise d'oeuvre, aucun document confirmant que la numérotation leur est imputable... » (jugement confirmé p. 10) ;

ALORS QUE le maître d'oeuvre de conception de l'ouvrage est chargé notamment de l'établissement des avant projets et projets et doit assistance au maître de l'ouvrage ; qu'en déboutant la SNC SAINT CLOUD ARMENGAUD 15 de sa demande de garantie à l'encontre de la MAF, assureur de la société, maître d'oeuvre de conception, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil, ensemble l'article 1147 du même Code.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 18 octobre 2010