Le : 01/10/2012

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 12 septembre 2012

N° de pourvoi: 11-16943

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

Me Haas, SCP Delvolvé, SCP Ortscheidt, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nancy, 14 février 2011), qu'en 2005, Mme X... et M. Y..., maîtres de l'ouvrage, ont chargé la société Pavillons Still de la construction d'une maison d'habitation, sur un terrain acquis dans un lotissement créé par la société civile immobilière du Viaduc (SCI) ; qu'après réception sans réserve, les maîtres de l'ouvrage ont, après expertise, assigné la société Pavillons Still en paiement des travaux de consolidation d'un talus jouxtant leur lot et en dommages et intérêts pour trouble de jouissance ; que la société Pavillons Still a appelé en garantie la SCI et la commune de Waville, propriétaire du talus ;
Sur le premier moyen :
Attendu que la société Pavillons Still fait grief à l'arrêt de la condamner à payer aux maîtres de l'ouvrage des sommes au titre des travaux de consolidation du talus et de leur trouble de jouissance, alors, selon le moyen :
1°/ que le constructeur ne répond que des dommages résultant d'un vice du sol inhérent à la propriété des maîtres de l'ouvrage, 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 ; qu'en jugeant que la responsabilité de plein droit de la société Pavillons Still était engagée pour avoir failli à l'exécution de ses obligations en érigeant un immeuble sans tenir compte des contraintes techniques inhérentes au site, tout en constatant que le pavillon des consorts Y...-X...se trouvait fortement exposé à l'instabilité du talus situé à l'extérieur de leur lot, propriété de la commune de Waville, la cour d'appel a violé l'article 1792, alinéa 1er, du code civil ;
2°/ que selon l'article 1792 du code civil, la responsabilité de plein droit du constructeur n'est engagée qu'au titre des désordres 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 ; qu'en déclarant la société Pavillons Still responsable de plein droit des désordres affectant le talus, dont elle a retenu qu'il constituait un

ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil, sans rechercher si ces désordres portaient atteinte à la solidité de cet ouvrage ou le rendaient impropre à sa destination, la cour d'appel privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 du code civil ;
3°/ que les constructeurs ne sont tenus que de réparer les dommages qui sont la conséquence directe et certaine des désordres ; qu'en allouant des dommages-intérêts aux consorts Y...-X...en réparation de leur trouble de jouissance sans caractériser l'existence d'un lien de causalité directe entre ce préjudice et la faute reprochée à la société Pavillons Still, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 1382 du code civil ;
Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que la société Pavillons Still avait, lors de la construction de la maison, procédé à l'excavation des terres sans tenir compte des contraintes techniques inhérentes au site et que ces travaux avaient aggravé la pente préexistante du talus situé à l'arrière de la propriété et créé un risque certain d'éboulement dans le délai de la garantie décennale, mettant en péril la solidité du bâtiment et la sécurité des occupants et rendant impossible l'utilisation de l'arrière de la maison, la cour d'appel a retenu à bon droit que la société Pavillons Still devait supporter la charge des travaux permettant de remédier à la situation et indemniser les maîtres d'ouvrage du préjudice résultant de la restriction de jouissance de l'habitation ;
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;
Sur le second moyen, ci-après annexé :
Attendu qu'ayant retenu, procédant à la recherche prétendument omise, que la situation dont étaient victimes les maîtres de l'ouvrage était le résultat exclusif des manquements de la société Pavillons Still à ses obligations de constructeur professionnel, la cour d'appel qui en a exactement déduit que les demandes en garantie dirigées contre la SCI et la commune ne pouvaient être accueillies, a légalement justifié sa décision ;
PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi ;
Condamne la société Pavillons Still aux dépens ;
Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Pavillons Still à payer à M. Y... et à Mme X...la somme de 2 500 euros et à la commune de Waville la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la société Pavillons Still ;
Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du douze septembre deux mille douze.
MOYENS ANNEXES au présent arrêt
Moyens produits par la SCP Ortscheidt, avocat aux Conseils, pour la société Pavillons Still
PREMIER MOYEN DE CASSATION
Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir condamné la société Pavillons Still à payer à M. Y... et à Mme X...la somme de 19. 633, 12 € au titre des travaux de consolidation du talus jouxtant leur lot et celle de 2. 000 € au titre de leur trouble de jouissance, avec intérêts au taux légal à compter du jugement ;
AUX MOTIFS PROPRES QU'il ressort du rapport d'expertise judiciaire que le pavillon des consorts Y... X... s'est trouvé fortement exposé au risque d'effondrement du talus situé en limite de leur propriété et appartenant à la commune de Waville ; qu'il convient de rappeler que la société Pavillons Still a la qualité de constructeur professionnel ; qu'il lui appartenait de livrer aux consorts Y... X... un ouvrage conforme à l'usage auquel il était destiné et exempt de tout risque ; qu'il lui incombait également de procéder à toutes les études et à tous les travaux nécessaires à cette fin ; que force est de constater que le constructeur a failli à l'exécution de ses obligations, alors qu'il a érigé l'immeuble sans tenir compte des contraintes techniques inhérentes au site et dans des conditions telles qu'il a mis en danger ses occupants ; que c'est donc à bon droit que le premier juge a retenu la responsabilité de la société Pavillons Still, tout en mettant à la charge de celleci les

travaux permettant de remédier à la situation et au vice ainsi créés et dont en aucun cas les maîtres de l'ouvrage n'avaient à supporter le coût ; qu'il n'apparaît pas que les travaux réalisés par la SARL Villemin Waville Bâtiment excédent le principe de la réparation intégrale du préjudice alors qu'ils ont eu pour objet de consolider le talus ;
ET AUX MOTIFS NON CONTRAIRES QU'il résulte des planches photographiques produites par Monsieur Frédéric Y... et Mademoiselle Virginie X... ainsi que des factures portant sur l'enlèvement de terres excédentaires que la SARL Pavillons Still a procédé à l'excavation de terres au niveau du talus situé au fond de leur terrain, aggravant ainsi la pente préexistante du talus pour y implanter ensuite le pavillon ; que ces travaux d'excavation peuvent être assimilés à des travaux de bâtiment et constituent un ouvrage au sens de la jurisprudence de la Cour de cassation (Cass. 3°, 12 juin 2002) dont la réception est intervenue le 23 juin 2006 par procès verbal sans réserve ; qu'il résulte de la correspondance adressée le 24 octobre 2006 par la SARL Compétence géotechnique Grand-Est à M. Y... qu'« eu égard aux intempéries bien connues dans la région à l'époque actuelle, le talus dressé verticalement à l'arrière de la maison pourrait glisser en un seul bloc ; que la meilleure solution serait donc de ne plus habiter la maison avant les travaux de soutènement » ; que Mme B..., expert judiciaire conclut également que (le talus menace la maison de Monsieur Y... mais pas sa stabilité. Le risque est de voir dévaler le talus sur le carrelage du séjour » ; que les demandeurs joignent également le procès verbal de constat dressé le 2 avril 2008 par Me C..., administrateur de l'étude de Me D..., huissier de justice, aux termes duquel il a constaté la présence de multiples éboulis formant une pente abrupte ainsi que la présence de bourrelet qui témoigne de l'avancée de la terre vers la maison en fonction des intempéries ; que la preuve est donc rapportée par Mme X... et de M. Y..., qu'il existait un risque d'éboulement du talus situé à l'arrière de leur maison sur leur terrain, ce qui constitue un vice du sol dont la certitude est acquise qu'il allait mettre en péril la solidité du bâtiment et leur sécurité dans le délai de la garantie décennale ; que la responsabilité de la SARL Pavillons Still se trouve donc engagée de plein droit sur le fondement de la garantie décennale du constructeur ;
1) ALORS QUE le constructeur ne répond que des dommages résultant d'un vice du sol inhérent à la propriété des maîtres de l'ouvrage, 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 ; qu'en jugeant que la responsabilité de plein droit de la société Pavillons Still était engagée pour avoir failli à l'exécution de ses obligations en érigeant un immeuble sans tenir compte des contraintes techniques inhérentes au site, tout en constatant que le pavillon des consorts Y... X... se trouvait fortement exposé à l'instabilité du talus situé à l'extérieur de leur lot, propriété de la commune de Waville, la cour d'appel a violé l'article 1792, alinéa 1er, du code civil ;
2) ALORS, SUBSIDIAIREMENT, QUE selon l'article 1792 du code civil, la responsabilité de plein droit du constructeur n'est engagée qu'au titre des désordres 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 ; qu'en déclarant la société Pavillons Still responsable de plein droit des désordres affectant le talus, dont elle a retenu qu'il constituait un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil, sans rechercher si ces désordres portaient atteinte à la solidité de cet ouvrage ou le rendaient impropre à sa destination, la cour d'appel privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 du code civil ;
3) ALORS QUE les constructeurs ne sont tenus que de réparer les dommages qui sont la conséquence directe et certaine des désordres ; qu'en allouant des dommages et intérêts aux consorts Y...-X...en réparation de leur trouble de jouissance sans caractériser l'existence d'un lien de causalité directe entre ce préjudice et la faute reprochée à la société Pavillons Still, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 1382 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION
Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir débouté la société Pavillons Still des appels en garantie formulés contre la commune de Walville et de la SCI du Viaduc ;
AUX MOTIFS PROPRES QU'il ressort du rapport d'expertise judiciaire que le pavillon des consorts Y... X... s'est trouvé fortement exposé au risque d'effondrement du talus situé en limite de leur propriété et appartenant à la commune de Waville ; qu'il convient de rappeler que la société Pavillons Still a la qualité de constructeur professionnel ; qu'il lui appartenait de livrer aux consorts Y... X... un ouvrage conforme à l'usage auquel il était destiné et exempt de tout risque ; qu'il lui incombait également de procéder à toutes les études et à tous les travaux nécessaires à cette fin ; que force est de constater que le constructeur a failli à l'exécution de ses obligations, alors qu'il a érigé l'immeuble sans tenir compte des contraintes techniques inhérentes au site et dans des conditions telles qu'il a mis en danger ses occupants ; que c'est donc à bon droit que le premier juge a retenu la responsabilité de la société Pavillons Still, tout en mettant à la charge de celle-ci les travaux permettant de remédier à la situation et au vice ainsi créés et dont en aucun cas les maîtres de l'ouvrage n'avaient à supporter le coût ; qu'il n'apparaît pas que les travaux réalisés par la SARL Villemin Waville Bâtiment excédent le principe de la réparation intégrale du préjudice alors qu'ils ont eu pour objet de consolider le talus ;
ET AUX MOTIFS QU'en ce qui concerne les demandes dirigées par le constructeur envers la SCI et la commune, que celles-ci apparaissent dénuées de tout fondement, alors que la situation dont ait été victime les consorts Y... X... est le résultat exclusif des manquements du constructeur professionnel qui disposait ou aurait dû disposer de l'ensemble des données techniques devant lui permettre d'exécuter ses engagements ou de refuser de s'engager ;
AUX MOTIFS ADOPTES QU'il appartient à la SARL Pavillons Still qui se prévaut d'une cause d'exonération de sa responsabilité décennale du fait d'un tiers, en l'espèce le lotisseur la SCI DU VIADUC et la Commune de Waville, d'en rapporter la preuve ; que Pavillons Still se contente de verser aux débats les conclusions du rapport d'expertise judiciaire qui retiennent la responsabilité tant du lotisseur que de la commune en se basant sur la présence d'une bande de terre située sur un chemin communal ; qu'or, l'expert n'a pas conforté ses conclusions par une démonstration venant accréditer ses dires sur les responsabilités des appelés en garantie, lesquelles relèvent directement de l'appréciation du juge d'autant que les opérations d'expertise n'ayant pas été déclarées communes à la SCI du Viaduc, le rapport de Mme B...ne saurait lui être opposé ; qu'alors même qu'il est de jurisprudence constante que le Tribunal peut fonder sa décision sur le dit rapport pour autant qu'il trouve d'autres éléments de nature à conforter sa décision, le lotisseur ne saurait dans le cas d'espèce relever de la responsabilité légale des constructeurs dans la mesure où les travaux d'équipement (VRD) dont il avait la charge ne sont pas manifestement en cause. Au surplus il n'est pas démontré que le lotisseur se devait de consolider les talus d'autant que la zone n'est pas couverte par un plan de prévention des risques ; qu'au sens des articles 1382 et suivants du Code civil, la responsabilité délictuelle ou quasi délictuelle du lotisseur peut être recherchée, sachant que la responsabilité décennale ou contractuelle au titre de l'obligation de délivrance du lotisseur ne peut être engagée que par les consorts Y...-X...; qu'en conclusion, il est nullement démontré que la SCI du Viaduc ait commis une faute de nature à générer la situation dont sont victimes les consorts X...-Y... ; qu'à l'égard de la Commune de Waville le constructeur fonde ses demandes à l'égard de la Commune tant sur les dispositions de l'article 544 du Code civil ce qui laisserait penser à un trouble anormal du voisinage, approche exclu dans la mesure où est également invoqué la responsabilité quasi délictuelle ; qu'il ne saurait être reproché à la Commune d'avoir maintenu un chemin piétonnier surplombant la construction X...-Y..., ce fait étant parfaitement connu du constructeur lequel ne démontre d'ailleurs pas que l'existence d'un tel sentier est de

nature à générer des éboulements préjudiciables ; qu'ainsi rien ne permettant de retenir la responsabilité du lotisseur ou de la Commune de Waville, la preuve d'une cause d'exonération de responsabilité n'étant pas rapportée par la SARL Pavillons Still, sa responsabilité décennale est retenue ;

1) ALORS QUE toute faute engage la responsabilité de son auteur, quelle que soit la date à laquelle elle a été commise ; qu'en écartant l'appel en garantie formulé par la société Pavillons Still contre la SCI du Viaduc, sans rechercher, comme elle y était invitée, si cette dernière n'avait pas commis une faute en délivrant aux maîtres de l'ouvrage une étude de sol préalable attestant de l'absence de signe topographique suspect sur les lieux mêmes ou dans le voisinage et de la bonne stabilité des pentes réalisées, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

2) ALORS QUE le lotisseur engage sa responsabilité lorsque l'effondrement du talus générateur des désordres causés à l'ouvrage est imputable au seul défaut de conception du lot ; qu'en écartant l'appel en garantie formulé par la société Pavillons Still contre la SCI du Viaduc, lotisseur, à raison de sa responsabilité au titre de la conception du lotissement, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si cette dernière n'avait pas commis une erreur manifeste de conception du lot des maîtres de l'ouvrage qui était la cause exclusive de l'instabilité du talus et des désordres occasionnés à l'ouvrage, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

3) ALORS QUE les juges doivent répondre aux conclusions opérantes des parties ; qu'en écartant l'appel en garantie formulé contre la commune de Walline, sans répondre aux conclusions de la société Pavillons Still qui faisait valoir que la responsabilité de cette commune était au moins partiellement engagée en sa qualité de propriétaire du talus litigieux sur le fondement des troubles anormaux de voisinage (ccl. p. 9, § 10 et 11), la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Nancy du 14 février 2011