

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 20 mai 2015

N° de pourvoi: 14-15107

ECLI:FR:CCASS:2015:C300558

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

SCP Gatineau et Fattaccini, 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 (Douai, 27 janvier 2014), que, par acte notarié du 25 septembre 2006 la société Duruy a vendu en l'état futur d'achèvement un appartement et une place de parking à M. X... ; que la livraison est intervenue le 3 janvier 2007 ; que, se plaignant de désordres, M. X... a assigné la société Duruy en indemnisation de ses préjudices ; que celle-ci a appelé en garantie la société Duquesnoy et associés, liquidateur de la société MCP chargée du lot " menuiseries, cloisons, plafonds " et la SMABTP, assureur de la société MCP ;

Sur le premier moyen :

Vu les articles 1642-1 et 1792 du code civil ;

Attendu que pour rejeter la demande de M. X... au titre du défaut d'isolation phonique, l'arrêt retient que la non-conformité ne porte, compte tenu de la tolérance de 3 dB (A), que sur un dépassement du bruit aérien de 6 dB (A) entre la chambre de M. X... et le bureau de M. et Mme Y... et de 3 dB (A) entre les deux salles de bains, ce qui ne permet pas à M. X... de justifier d'une impropriété de l'appartement à sa destination et donc du caractère décennal du désordre ;

Qu'en déduisant de la seule circonstance que le dépassement des normes d'isolation phonique applicables aurait été limité, l'absence de désordre relevant de la garantie décennale, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Sur le deuxième moyen :

Vu les articles 1646-1 et 1792 du code civil ;

Attendu que pour rejeter la demande de M. X... en réparation du trouble de jouissance concernant l'accès à sa place de parking, l'arrêt retient que les difficultés dont l'expert fait état sont liées à la longueur du véhicule de M. X... de type " 607 ", qu'il n'est pas démontré ni même allégué que d'autres propriétaires rencontrent les mêmes problèmes et qu'il n'est donc pas justifié par M. X..., qui a la charge de la preuve, d'un préjudice en lien de causalité avec un désordre dont la société Duruy doit garantir ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'en l'absence d'indication particulière dans le descriptif des prestations de l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement, constitue une impropriété à la destination l'exiguïté de l'accès à une place de parking qui rend celle-ci inutilisable pour une voiture de tourisme couramment commercialisée, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le troisième moyen :

Vu les articles 1642-1 et 1648, alinéa 2, du code civil ;

Attendu que pour rejeter la demande de M. X... en réparation du coût de reprise de l'enduit du mur derrière la gouttière d'écoulement des eaux pluviales, l'arrêt retient que le désordre est apparent, qu'il n'a pas fait l'objet de réserve dans le procès-verbal de réception des parties communes du 6 juin 2007, ni dans le mois de cette réception, que le vendeur en l'état futur d'achèvement en est donc déchargé et que la demande doit être rejetée ;

Qu'en statuant ainsi, tout en relevant que M. X... avait assigné le 17 janvier 2008, soit dans le délai d'un an du procès-verbal de réception des parties communes, la société Duruy en référé-expertise et qu'il n'était pas contesté que cette assignation visait le désordre litigieux, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute M. X... de sa demande au titre du défaut d'isolation phonique et de ses demandes en réparation du trouble de jouissance concernant l'accès à l'emplacement de parking et du coût de reprise de l'enduit du mur

derrière la gouttière d'écoulement des eaux pluviales, l'arrêt rendu le 27 janvier 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Amiens ;

Condamne la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics à payer à M. X... la somme de 3 000 euros ;

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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt mai deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour M. X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'AVOIR débouté Monsieur Jacques-Yves X... de ses demandes tendant à voir juger que la société DURUY avait engagé sa responsabilité à son égard en raison du défaut d'isolation phonique de l'appartement qu'il avait acquis de cette société et, en conséquence, d'AVOIR limité à la somme de 420 euros augmentée de TVA en vigueur au jour de l'arrêt la créance de Monsieur X... au passif de la liquidation judiciaire de la SNC DURUY ;

AUX MOTIFS QUE « l'expert a relevé que l'isolation phonique entre l'appartement de Monsieur X... et celui des époux Y... était défectueuse en raison de matériaux isolants sous dimensionnés (absence du prolongement de la paroi depuis le plafond jusqu'à la dalle béton) ; qu'il préconise le démontage de la cloison entre les deux appartements, entre les deux salles de bains le démontage du côté de Monsieur X... et la repose d'un isolant et d'une paroi plâtre jusqu'à la dalle béton ; qu'il chiffre le coût de la remise en état à 8 100 euro et indique que ce désordre rend l'immeuble impropre à sa destination ; Attendu que ce défaut n'a pas été signalé lors de la livraison de l'appartement ni dans le mois qui a suivi ; Attendu que l'article L. 111-11 du code de la construction et de l'habitation dispose : " Les contrats de louage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique ; Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du code civil reproduit à l'article L 111-20-2 ; Le vendeur ou le promoteur

immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession " ; Attendu que Monsieur X... ne fait pas état d'une prise de possession postérieure à la livraison du 3 janvier 2007 ; que l'assignation en référé qui vise le défaut d'isolation phonique a été délivrée le 17 janvier 2008, postérieurement à l'expiration du délai d'un an ; que la demande de Monsieur X... ne peut donc être accueillie en application de l'article L 111-11 ; Attendu que le tribunal a prononcé la condamnation de la société DURUY sur le fondement de la garantie décennale des articles 1792 et 1792-1 du code civil à laquelle le vendeur en l'état futur d'achèvement est tenu sans pouvoir opposer l'indemnisation des propriétaires de l'appartement voisin pour le même défaut ; Que sur ce fondement il appartient à Monsieur X... de justifier que le défaut d'isolation phonique rend l'appartement impropre à sa destination, ce qui est contesté par la SMABTP qui fait observer à juste titre que la déclaration de l'expert à ce sujet n'est assortie d'aucune explication et que s'il résulte des études acoustiques auxquelles il a été procédé par la SOCOTEC une non conformité de l'insonorisation, cette constatation est insuffisante puisqu'une non conformité n'entraîne pas nécessairement une impropriété de l'immeuble à sa destination ; Attendu que la SOCOTEC a procédé à plusieurs opérations de mesure :- mesure de l'isolement acoustique au bruit aérien et au bruit d'impact entre les deux appartements de Monsieur X... et des époux Y... : une seule non conformité a été relevée au niveau de l'isolation au bruit aérien entre la chambre de Monsieur X... et le bureau des époux Y... , aucune non conformité au bruit aérien pour les autres pièces, ni aucune non conformité de l'isolement au bruit de choc n'ont été relevées,- mesure de l'impact des bruits extérieurs (isolement des façades) aucune non conformité n'a été relevée,- mesure de l'isolement au bruit aérien entre les deux salles de bains : non conformité ; Que la SOCOTEC écrit également, s'agissant des émergences des bruits de voisinage que les niveaux mesurés lors d'activités plus importantes de l'école voisine (entrée et sortie) indiquent des émergences inférieures à la valeur limite autorisée de 5 dB (A) dans les parties principales de Monsieur X... et des époux Y..., que de même les émergences spectrales restent en dessous des seuils autorisés et que s'agissant de l'activité nocturne de la poste voisine les émergences mesurées dans l'appartement de Monsieur X... ne sont pas significatives ; Attendu qu'en définitive la non conformité ne porte, compte tenu de la tolérance de 3 dB (A), que sur un dépassement du bruit aérien de 6 dB (A) entre la chambre de Monsieur X... et le bureau des époux Y... et de 3 dB (A) entre les deux salles de bains, ce qui ne permet pas à Monsieur X... qui n'apporte aucun autre élément de preuve, de justifier d'une impropriété de l'appartement à sa destination et donc du caractère décennal du désordre ; Que la décision du tribunal sera infirmée, Monsieur X... devant être débouté de sa demande de réparation du désordre affectant l'isolation phonique (¿) ; que Monsieur X... demande en outre l'inscription au passif de la liquidation judiciaire de la société DURUY de la somme de 10 000 euro à titre de dommages et intérêts en invoquant le trouble de jouissance pendant l'exécution des travaux d'isolation phonique et l'impossibilité d'user normalement de son emplacement de parking ; Attendu que le tribunal lui avait accordé la somme de 1 000 euro à titre de dommages et intérêts en réparation de la gêne subie pendant les travaux d'isolation phonique ; que cette disposition doit être infirmée puisque la garantie de la société DURUY n'a pas été retenue pour ce désordre » ;

1. ALORS QUE les désordres d'isolation phonique peuvent relever de la garantie décennale même lorsque les exigences minimales légales ou réglementaires ont été respectées ; qu'il en va ainsi, à plus forte raison, lorsque celles-ci ne l'ont pas été ; qu'en l'espèce, pour rejeter la demande formulée par Monsieur X... au titre de désordres relatifs à l'isolation phonique de son appartement, l'arrêt attaqué, après avoir relevé que l'expert judiciaire avait indiqué que ces désordres rendaient l'immeuble impropre à sa destination,

a cependant énoncé que la non-conformité aux normes applicables ne porte, compte tenu de la tolérance de 3 dB (A), que sur un dépassement du bruit aérien de 6 dB (A) entre la chambre de Monsieur X... et le bureau de ses voisins et de 3 dB (A) entre les deux salles de bains, ce qui ne permet pas à Monsieur X... de justifier d'une impropriété de l'appartement à sa destination ; qu'en déduisant ainsi de la seule circonstance que le dépassement des normes d'isolation phonique applicables aurait été limité l'absence de désordre relevant de la garantie décennale, la Cour d'appel a violé les articles 1646-1 et 1792 du Code civil ;

2. ALORS QU'en déduisant de la seule circonstance que le dépassement des normes d'isolation phonique applicables aurait été limité, l'absence de désordre relevant de la garantie décennale, sans rechercher, comme elle y était invitée, si les conversations tenues dans l'appartement de Monsieur X... et celui mitoyen n'étaient pas audibles de part et d'autre, si bien que ce défaut d'isolation phonique rendait l'immeuble impropre à sa destination, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1646-1 et 1792 du Code civil.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'AVOIR débouté Monsieur Jacques-Yves X... de sa demande en réparation du trouble de jouissance concernant l'accès à l'emplacement de parking qui lui avait été vendu par la société DURUY et, en conséquence, d'AVOIR limité à la somme de 420 euros augmentée de TVA en vigueur au jour de l'arrêt la créance de Monsieur X... au passif de la liquidation judiciaire de la SNC DURUY ;

AUX MOTIFS QUE « Monsieur X... demande en outre l'inscription au passif de la liquidation judiciaire de la société DURUY de la somme de 10 000 euro à titre de dommages et intérêts en invoquant le trouble de jouissance pendant l'exécution des travaux d'isolation phonique et l'impossibilité d'user normalement de son emplacement de parking ; Attendu que le tribunal lui avait accordé la somme de 1 000 euro à titre de dommages et intérêts en réparation de la gêne subie pendant les travaux d'isolation phonique ; que cette disposition doit être infirmée puisque la garantie de la société DURUY n'a pas été retenue pour ce désordre ; Attendu qu'en page 7 de son rapport l'expert écrit au sujet des places de parking en sous-sol : lors de la réunion d'expertise il a été démontré que l'accès aux places de parking était extrêmement difficile pour un véhicule de type 607. Les places de parking ont une largeur de 2, 39 mètres avec un mur de béton d'un côté et une longueur de 4, 40 mètres. Les véhicules disposent d'une marge de recul de 4, 90 mètres. Le descriptif ne donne pas d'indications particulières sur ces emplacements. Le sol de l'emplacement est en béton brut ; que le rapport d'expertise ne comporte pas d'autre élément et l'expert n'a pas retenu de désordre à ce titre ; Attendu que dans ses conclusions Monsieur X... soutient qu'il ne lui a pas été possible de rejoindre sa place de parking par la rampe d'accès au sous-sol car la roue arrière de son véhicule est restée en suspension à 40 cm du sol ; qu'il déclare qu'il a dû acquérir un autre garage à quelques centaines de mètres de l'immeuble ; Attendu que les difficultés dont l'expert fait état sont liées à la longueur du véhicule de Monsieur X... de type 607 (cinq mètres selon ses propres déclarations) ; qu'il n'est pas démontré ni même allégué que d'autres propriétaires rencontrent les mêmes problèmes ; Qu'il n'est donc pas justifié par Monsieur

X... qui a la charge de la preuve, d'un préjudice en lien de causalité avec un désordre dont la société DURUY, vendeur en l'état futur d'achèvement, doit garantir ; que Monsieur X... sera débouté de sa demande de dommages et intérêts » ;

ALORS QU'en l'absence d'indication particulière dans le descriptif des prestations de l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement, constitue une impropreté de destination l'exiguïté de l'accès à une place de parking qui rend celle-ci inutilisable pour une voiture de tourisme traditionnellement commercialisée sur le marché ; qu'en l'espèce, l'arrêt attaqué a relevé qu'il résultait du rapport d'expertise judiciaire, d'une part, que les places de parking de l'immeuble litigieux permettaient seulement une marge de recul de 4, 90 mètres, d'autre part, que le descriptif des prestations de l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement ne donnait pas d'indications particulières sur ces emplacements ; qu'en retenant que les difficultés rencontrées par Monsieur X... pour se garer dans l'emplacement de parking litigieux étaient liées à la longueur de 5 mètres de son véhicule, après avoir constaté qu'il s'agissait d'une Peugeot 607, soit une berline traditionnellement commercialisée sur le marché français, la Cour d'appel a violé les articles 1646-1 et 1792 du Code civil.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'AVOIR débouté Monsieur Jacques-Yves X... de sa demande en réparation du coût de reprise de l'enduit du mur derrière la gouttière d'écoulement des eaux pluviales et, en conséquence, d'AVOIR limité à la somme de 420 euros augmentée de TVA en vigueur au jour de l'arrêt la créance de Monsieur X... au passif de la liquidation judiciaire de la SNC DURUY ;

AUX MOTIFS QUE « par acte notarié du 25 septembre 2006 la SNC DURUY a vendu à Monsieur Jacques-Yves X... un appartement en l'état futur d'achèvement et une place de parking dans un ensemble immobilier situé à Lille La livraison est intervenue avec réserves le 3 janvier 2007. Se plaignant de désordres Monsieur X... a fait assigner le 17 janvier 2008 la SNC DURUY devant le juge des référés du Tribunal de Grande Instance de Lille qui, par ordonnance du 26 février 2008, a désigné Monsieur A... en qualité d'expert. Par ordonnance du 27 août 2009 les opérations d'expertise ont été étendues à la SMABTP, assureur de la société MCP, chargée de l'exécution du lot menuiseries, cloisons, plafonds'. (¿) que l'expert a relevé que l'enduit du mur derrière la gouttière n'a pas été réalisé et a évalué le coût de la réfection à 330 euro ; Attendu que le tribunal a déclaré cette demande irrecevable au motif que l'extérieur d'un mur de façade est une partie commune et qu'en conséquence seul le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en application de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 ; Qu'au soutien de son appel incident Monsieur X... prétend que le désordre porte sur une partie commune mais dont il a un usage privatif ; Attendu qu'en vertu de l'alinéa 2 de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 un copropriétaire peut certes être autorisé à exercer seul une action pour obtenir réparation d'un désordre affectant une partie commune s'il existe une atteinte à la jouissance de son lot ; Que cependant Monsieur X... n'indique pas le fondement juridique de sa demande ; Que le désordre est apparent ; qu'il n'a pas fait l'objet de réserve dans le procès-verbal de réception des parties communes du 6 juin 2007, ni dans le mois de cette réception ; que le vendeur en l'état futur d'achèvement en est donc déchargé ; Que la demande doit être rejetée » ;

1. ALORS QUE le juge ne peut dénaturer les écritures des parties ; que, dans ses conclusions récapitulatives (p. 8, al. 3), Monsieur X... soutenait, à propos de l'absence d'enduit du mur derrière la gouttière d'écoulement des eaux pluviales de l'immeuble en cause, que « le même raisonnement que celui concernant la terrasse (ç) doit être suivi » ; qu'à propos de cette terrasse, dans les mêmes écritures (p. 7, avant-dernier alinéa), Monsieur X... soutenait que « la société DURUY doit en assurer la réparation conformément à l'article 1642-1 du Code Civil » ; que dans le dispositif de ces écritures (p. 12-13), il sollicitait au demeurant la fixation de sa créance au passif de la SNC DURUY au visa du même texte ;

qu'en déboutant néanmoins Monsieur X... de sa demande en réparation du coût de reprise résultant de l'absence d'enduit, au prétexte qu'il n'indiquait pas le fondement juridique de sa demande, la Cour d'appel a dénaturé les écritures de l'exposant, en violation de l'article 4 du Code de procédure civile ;

2. ALORS QUE l'acquéreur d'un immeuble à construire est recevable, pendant un an à compter de la réception des travaux ou de l'expiration du délai d'un mois après la prise de possession des ouvrages, à intenter contre le vendeur l'action en garantie des vices apparents, même dénoncés postérieurement à l'écoulement de ce délai d'un mois ; que, pour débouter Monsieur X... de la demande en réparation du coût de reprise de l'enduit du mur derrière la gouttière d'écoulement des eaux pluviales, l'arrêt attaqué a affirmé que le désordre, affectant une partie commune, était apparent et qu'il n'avait pas fait l'objet de réserve dans le procès-verbal de réception des parties communes du 6 juin 2007, ni dans le mois de cette réception, de sorte que le vendeur en l'état futur d'achèvement était déchargé ; qu'en statuant ainsi, après avoir relevé que Monsieur X..., se plaignant de désordres affectant l'immeuble litigieux, avait fait assigner le 17 janvier 2008, soit dans le délai d'un an du procès-verbal de réception des parties communes, la SNC DURUY devant le juge des référés du Tribunal de grande instance de Lille aux fins de désignation d'un expert et qu'il n'était pas contesté que cette assignation visait le désordre litigieux, la Cour d'appel a violé les articles 1642-1 et 1648, alinéa 2, du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Douai , du 27 janvier 2014