COUR DE CASSATION

Audience publique du **21 mai 2014**

Rejet

M. TERRIER, président

Arrêt n° 690 FS-P+B

Pourvoi n° Z 13-18.152

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

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

Statuant sur le pourvoi formé par la société Les Mandollets,
société civile immobilière, dont le siège est 1 rue Barbès, 95260
Beaumont-sur-Oise,

contre l'arrêt rendu le 18 mars 2013 par la cour d'appel de Versailles
(4^e chambre), dans le litige l'opposant :

1^o/ à M. Ali Naffati,

2^o/ à Mme Saïda Aissaoui épouse Naffati,

domiciliés tous deux 43 rue de Verdun, 95260 Beaumont-sur-Oise,

défendeurs à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen
unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 8 avril 2014, où étaient présents : M. Terrier, président, M. Maunand, conseiller rapporteur, M. Mas, conseiller doyen, MM. Pronier, Jardel, Nivôse, Mme Le Boursicot, M. Bureau, conseillers, Mmes Vérité, Abgrall, Guillaudier, Georget, Renard, conseillers référendaires, M. Laurent-Atthalin, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Maunand, conseiller, les observations de Me Foussard, avocat de la société Les Mandollets, de la SCP Roger, Sevaux et Mathonnet, avocat de M. et Mme Naffati, l'avis de M. Laurent-Atthalin, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 18 mars 2013), que la société civile coopérative de construction Les Mandollets (la société Les Mandollets) a fait construire un ensemble de pavillons ; qu'elle a chargé de l'exécution des travaux de gros œuvre la société ECEB, assurée auprès de la société Axa France IARD et placée aujourd'hui en liquidation judiciaire ; qu'elle avait souscrit une police dommages-ouvrage auprès de la société L'Equité ; que la réception a été prononcée le 25 septembre 1986 ; que la société Les Mandollets a conclu le 16 septembre 1986 un contrat de location-attribution d'un pavillon avec M. et Mme Naffati ; que, par acte du 26 mars 2001, ceux-ci sont devenus propriétaires de ce pavillon après avoir remboursé le prêt ; qu'après avoir déclaré deux sinistres en 1989 et 1993 et refusé les indemnités proposées par l'assureur dommages-ouvrage, M. et Mme Naffati ont obtenu en référé le 30 juin 1998 la désignation d'un expert judiciaire ; que, le 19 octobre 1998, la société Les Mandollets a assigné la société L'Equité qui a appelé en garantie les époux Naffati, le liquidateur de la société ECEB et la société Axa France IARD devant le tribunal de grande instance de Pontoise qui, par jugement du 26 mai 2004, a déclaré prescrites les demandes de la société Les Mandollets à l'égard de la société Axa France IARD, a dit que la société Les Mandollets était déchue du droit à la garantie dommages-ouvrage de la société L'Equité par application de l'article L. 121-12 du code des assurances et a déclaré irrecevables pour défaut de qualité de propriétaire au moment du sinistre, les demandes des époux Naffati tendant à la condamnation *in solidum* de la société L'Equité et de la société Axa France IARD à les indemniser de leurs préjudices ; que le 9 mars 2009, les époux Naffati ont assigné la société Les Mandollets en paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que la société Les Mandollets fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à M. et Mme Naffati la somme de 50 000 euros avec

intérêts au taux légal à titre d'indemnité correspondant à la perte de chance alors, selon le moyen :

1°/ que l'action en responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs se prescrit par dix ans à compter de la réception ; que la société civile coopérative de construction qui cède au locataire-attributaire le bien qu'elle a fait construire est un constructeur ; qu'en écartant la prescription décennale invoquée par société Les Mandollets au prétexte que les époux Naffati ne demandaient pas à leur vendeur l'indemnisation des dommages affectant le pavillon mais recherchaient sa responsabilité dans l'exécution du contrat de location-attribution, la cour d'appel a violé l'ancien article 2270 du code civil, applicable en l'espèce ;

2°/ que pendant l'exécution du contrat de location-attribution, la société civile coopérative de construction est l'unique propriétaire du bien et elle seule a vocation à percevoir une indemnité en cas de désordres ; qu'elle n'a aucune obligation d'exercer valablement son droit exclusif à une telle indemnisation en l'absence de stipulation expresse en ce sens du contrat de location-attribution ; qu'en jugeant que la société Les Mandollets avait commis une faute contractuelle envers les époux Naffati pour avoir été déchue de son droit à indemnisation auprès de l'assureur dommages-ouvrage, sans constater qu'une clause du contrat l'eût obligée à exercer valablement ce droit, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1147 du code civil ;

3°/ que l'autorité de chose jugée n'a pas lieu si dans les deux instances successives la chose demandée n'est pas la même ; que l'arrêt attaqué a imputé à faute à la société Les Mandollets la perte de son droit à indemnisation par la société L'Equité au prétexte qu'elle avait été définitivement déclarée déchue de ce droit par le jugement du 26 mai 2004 ; qu'en statuant ainsi, quand il résulte de ses constatations que l'instance ayant donné lieu au jugement du 26 mai 2004, qui tendait à la réparation de désordres relevant de la garantie décennale, n'avait pas le même objet que celle qui lui était soumise et qui tendait à la mise en jeu de la responsabilité de la société Les Mandolets dans l'exécution du contrat de location-attribution, la cour d'appel a violé l'article 1351 du code civil ;

4°/ que la garantie de l'assureur dommages-ouvrage ne postule pas que l'assuré agisse aux fins d'indemnisation contre le constructeur ou l'assureur de ce dernier ; qu'en toute hypothèse, en retenant que la société Les Mandolets avait fautivement perdu son droit à indemnisation par la société L'Equité, assureur dommages-ouvrage, en application de l'article L. 121-12 du code des assurances et pour n'avoir pas agi dans le délai décennal contre le constructeur, la société ECEB, ni contre l'assureur de ce dernier, la société Axa France IARD, la cour d'appel a violé les

articles A. 243-1, II, 5° et L. 121-12 du code des assurances et 1147 du code civil ;

5°/ que, avant l'acquisition du bien, le locataire-attributaire peut, par la voie de l'action oblique, exercer les droits de la société civile coopérative de construction contre les constructeurs responsables de désordres et leurs assureurs ; qu'en jugeant que seule la société Les Mandollets en sa qualité de propriétaire du pavillon, et non les époux Naffati, pouvait interrompre la prescription avant le 25 septembre 1996 contre les sociétés ECEB et Axa France IARD, la cour d'appel a violé l'article 1116 du code civil ;

6°/ que l'acquisition du bien, le locataire-attributaire peut, sur le terrain délictuel et quasi délictuel, agir aux fins d'indemnisation de son préjudice contre les constructeurs responsables de désordres et leurs assureurs ; qu'en jugeant que seule la société Les Mandollets en sa qualité de propriétaire du pavillon, et non les époux Naffati, pouvait interrompre la prescription avant le 25 septembre 1996 contre les sociétés ECEB et Axa France IARD, la cour d'appel a violé les articles 1382 et 1383 du code civil ;

7°/ que, en s'abstenant de rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si les époux Naffati ne s'étaient pas abstenus de frapper d'appel le jugement du 26 mai 2004 déclarant irrecevables leurs demandes indemnitaires contre l'assureur dommages-ouvrage et l'assureur du constructeur, auquel cas ils étaient responsables du préjudice qu'ils alléguaient, à savoir la non-garantie des désordres par ces assureurs, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil ;

8°/ qu'aux termes de l'acte d'attribution du 26 mars 2001 les époux Naffati se soumettaient à la condition "de prendre le bien immobilier attribué dans son état actuel, sans recours contre la société [Les Mandollets] pour quelque cause que ce soit, notamment pour [des vices pouvant affecter le sol, le sous-sol ou la construction, ou pour une erreur de contenance d'une certaine importance]" ; qu'entraînant dans le champ de cette clause toute action des attributaires liée à l'état du pavillon, comme l'action des époux Naffati en réparation de leur prétendu préjudice consécutif à la non-prise en charge par les assureurs des désordres relevant de la garantie décennale ; qu'en décidant le contraire, au prétexte que ladite clause devait être interprétée restrictivement, la cour d'appel l'a dénaturée, en violation de l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, que la société Les Mandollets n'ayant pas soutenu dans ses conclusions d'appel que le tribunal avait fait une fausse application de l'article 1351 du code civil ni que les

locataires-attributaires pouvaient agir sur un fondement délictuel ou quasi délictuel, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu que les époux Naffati ne demandaient pas à leur vendeur l'indemnisation des dommages affectant le pavillon, mais recherchaient sa responsabilité pour la faute qu'il avait commise dans l'exécution du contrat de location-vente-attribution et que cette faute avait été mise en évidence par le jugement du 26 mai 2004, la cour d'appel en a déduit à bon droit que la prescription n'était pas acquise ;

Attendu, enfin, qu'ayant retenu que la société Les Mandollets s'était fautivement privée du droit à réparation dont elle était seule titulaire en qualité de propriétaire du bien à la date des désordres et n'avait pas permis aux époux Naffati auxquels elle l'avait cédé de faire prendre en charge par les assureurs les dommages dont ce bien demeurerait affecté et relevé que l'expertise ordonnée à la demande des époux Naffati l'avait été à la suite d'une assignation délivrée après l'expiration du délai d'épreuve, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, a pu en déduire, sans dénaturation, que la demande indemnitaire formée par les époux Naffati, qui n'étaient pas tenus d'exercer une action oblique, devait être accueillie ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Les Mandollets aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Les Mandollets à payer à M. et Mme Naffati la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de la société Les Mandollets ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un mai deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Foussard, avocat aux Conseils, pour la société Les Mandollets

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a condamné la SCCC LES MANDOLLETS à payer à Monsieur et Madame Ali NAFFATI la somme de 50 000 € avec intérêts au taux légal à compter de l'arrêt, à titre d'indemnité correspondant à la perte de chance ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « la SCCC Les Mandollets soulève la prescription de l'action en responsabilité contractuelle des époux Naffati depuis le 25 septembre 1996, aucun acte interruptif de la prescription n'ayant été effectué, et les époux Naffati n'ayant jamais sollicité l'indemnisation des dommages à son encontre ; que toutefois, que les époux Naffati ne demandent pas à leur vendeur l'indemnisation des dommages affectant le pavillon, mais recherchent sa responsabilité pour faute dans l'exécution du contrat de location-vente-attribution ; que cette faute a été mise en évidence par les dispositions du jugement rendu le 26 mai 2004 en sorte que la prescription n'est pas encourue ; que le jugement du 26 mai 2004, qui a dit que les demandes de la SCCC Les Mandollets dirigées contre la compagnie Axa France IARD sont prescrites, que les demandes de la SCCC Les Mandollets dirigées contre Maître Mandin, liquidateur de la société Eceb, sont éteintes, que les demandes de la SCCC Les Mandollets dirigées contre la compagnie l'Equité ne sont pas prescrites mais que la SCCC Les Mandollets est déchue du droit à garantie contre la compagnie l'Equité, est définitif en l'absence de recours exercé par les parties ; que le tribunal, dans son jugement du 11 mai 2011, a reproché à la SCCC Les Mandollets d'avoir commis une faute dans l'exécution du contrat de location-vente en engageant hors délai la responsabilité décennale de l'assureur de la société Eceb, alors que cette responsabilité, établie dans la réalisation des dommages affectant le pavillon, lui était objectivement due au vu de la nature des désordres, ce qui, en conséquence, a entraîné la déchéance du droit de la SCCC Les Mandollets à demander la garantie de l'Equité par application de l'article L.121-12 du code des assurances, en sorte que les désordres dont l'existence n'a pas été contestée n'ont pas été réparés, en sorte qu'elle s'est privée du droit à réparation dont elle était seule titulaire en qualité de propriétaire du bien à la date des désordres, ce qui a empêché les époux Naffati auxquels elle l'a cédé de la possibilité de prise en charge par les assureurs des dégâts dont ce bien demeure affecté ; que si l'action engagée par la SCCC Les Mandollets à l'encontre de l'Equité n'a pas été déclarée atteinte par la prescription décennale, il n'en demeure pas moins que la SCCC Les Mandollets a été définitivement déclarée déchue du droit à garantie de la compagnie l'Equité qui ne pouvait plus prétendre à subrogation

envers la compagnie Axa France lard et que les époux Naffati ont été définitivement déclarés irrecevables en leurs demandes ; qu'ainsi que l'a dit le tribunal dans son jugement du 11 mai 2011, qu'il s'en est suivi que les époux Naffati ont été privés de la réparation des désordres affectant le pavillon du fait de cette faute de la SCCC Les Mandollets qui, en sa qualité de propriétaire du bien, pouvait seule interrompre la prescription avant le 25 septembre 1996, étant rappelé que l'expertise a été ordonnée à la demande des époux Naffati le 30 juin 1998 à la suite de l'assignation qu'ils ont fait délivrer le 16 juin 1998, soit postérieurement à l'expiration de ce délai de prescription, et la SCCC Les Mandollets n'ayant saisi, à la suite de la persistance des désordres, l'assureur dommages-ouvrage d'une demande de réouverture du dossier que le 8 juillet 1996 soit moins de trois mois avant cette expiration; que la clause de non garantie invoquée par la SCCC Les Mandollets, qui doit être interprétée restrictivement, n'est pas, en l'espèce, applicable s'agissant d'une clause portant sur la nature et les caractéristiques du bien, alors que l'action litigieuse a pour fondement la responsabilité pour faute dans l'exercice des recours dérivant de l'exécution du contrat ; qu'eu égard aux éléments produits, dont le rapport d'expertise judiciaire, il convient de fixer à la somme de 50 000 € le montant de l'indemnité, au paiement de laquelle la SCCC Les Mandollets est condamnée, correspondant à la perte de chance des époux Naffati d'obtenir la réparation de leur préjudice, le jugement étant réformé quant aux montants des préjudices fixés à 82 186 € pour le préjudice matériel et à 3 000 € pour le préjudice de jouissance ; que l'équité commande d'allouer, en appel, aux époux Naffati une somme de 2 000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, le jugement étant confirmé en ses dispositions relatives à cet article ; que la SCCC Les Mandollets, qui succombe en ses prétentions devant la cour, doit supporter les dépens d'appel, les dispositions du jugement relatives aux dépens étant confirmées » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « la SCCC LES MANDOLETS conteste toute faute, faisant valoir qu'aucune stipulation du contrat de location attribution dont se prévalent les demandeurs ne prévoient à leur charge d'obligation d'engager une action en indemnisation au profit des locataires-attributaires ; que le jugement sus rappelé a jugé recevable l'action qu'elle a engagée à l'encontre de l'ÉQUITE ; que s'il l'a déchu de son droit à garantie, elle n'a cependant pas manqué à ses obligations et n'était pas tenue d'assigner l'assureur responsabilité décennale pour permettre à l'assureur dommage-ouvrage d'exercer ses recours ; que les demandeurs ayant acquis la propriété du bien en mars 2001, étaient en mesure et avaient intérêt à relever appel de ce jugement afin d'obtenir indemnisation ; qu'ils n'ont pas non plus attiré AXA par action oblique, ce que permet pourtant la jurisprudence tant à l'encontre du constructeur que de son assureur ; qu'il est constant qu'antérieurement à l'acquisition du bien litigieux, les époux NAFFATI étaient dépourvus de qualité pour réclamer une

'quelconque garantie auprès des assureurs, celle-ci étant liée à la propriété du bien a la date du sinistre ; qu'il n'est pas contesté au vu du jugement de ce Tribunal en date du 26 mai 2004 devenu définitif, que la responsabilité de la Société ECEB est établie dans la réalisation des dommages affectant le pavillon 48, et que la SCCC LES MANDOLETS a engagé hors délai la responsabilité décennale de l'assureur de la Société ECEB, laquelle lui était objectivement de au vu de la nature des désordres affectant l'immeuble en cause ; qu'elle s'est en conséquence vue déchoir de son droit à demander la garantie de son assureur L'EQUITÉ, pour les raisons précédemment rappelées par application de l'article L 121-12 du Code des Assurances, en sorte que les désordres dont l'existence n'est pas contestée, n'ont pas été réparés ; que ce faisant, la SCCC LES MANDOLETS s'étant privée du droit à réparation dont elle était seule titulaire en qualité de propriétaire du bien à la date des désordres, a empêché les époux NAFFATI auxquels elle l'a cédé, de la possibilité de prise en charge par les assureurs des dégâts dont ce bien demeure affecté, commettant ainsi une faute dans l'exécution du contrat de location-attribution, qui leur a causé le dommage dont ils se prévalent ; que la chance perdue par les époux NAFFATI d'obtenir réparation des désordres du pavillon qu'ils ont acquis apparaît totale, dès lors que l'action indemnitaire intentée par la SCCC LES MANDOLETS dans le délai décennal, aurait abouti à la prise en charge intégrale ; qu'il convient en conséquence de faire droit à la demande, par application des dispositions de l'article 1147 du code civil » ;

ALORS premièrement QUE l'action en responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs se prescrit par dix ans à compter de la réception ; que la société civile coopérative de construction qui cède au locataire-attributaire le bien qu'elle a fait construire est un constructeur ; qu'en écartant la prescription décennale invoquée par la SCCC LES MANDOLETS au prétexte que les époux NAFFATI ne demandaient pas à leur vendeur l'indemnisation des dommages affectant le pavillon mais recherchaient sa responsabilité dans l'exécution du contrat de location-attribution, la cour d'appel a violé l'ancien article 2270 du code civil, applicable en l'espèce ;

ALORS deuxièmement QUE pendant l'exécution du contrat de location-attribution, la société civile coopérative de construction est l'unique propriétaire du bien et elle seule a vocation à percevoir une indemnité en cas de désordres ; qu'elle n'a aucune obligation d'exercer valablement son droit exclusif à une telle indemnisation en l'absence de stipulation expresse en ce sens du contrat de location-attribution ; qu'en jugeant que la SCCC LES MANDOLETS avait commis une faute contractuelle envers les époux NAFFATI pour avoir été déchu de son droit à indemnisation auprès de l'assureur dommages-ouvrage, sans constater qu'une clause du contrat l'eût obligée à exercer valablement ce droit, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1147 du code civil ;

ALORS troisièmement QUE l'autorité de chose jugée n'a pas lieu si dans les deux instances successives la chose demandée n'est pas la même ; que l'arrêt attaqué a imputé à faute à la SCCC LES MANDOULETS la perte de son droit à indemnisation par la société L'EQUITE au prétexte qu'elle avait été définitivement déclarée déchue de ce droit par le jugement du 26 mai 2004 ; qu'en statuant ainsi, quand il résulte de ses constatations que l'instance ayant donné lieu au jugement du 26 mai 2004, qui tendait à la réparation de désordres relevant de la garantie décennale, n'avait pas le même objet que celle qui lui était soumise et qui tendait à la mise en jeu de la responsabilité de la SCCC LES MANDOULETS dans l'exécution du contrat de location-attribution, la cour d'appel a violé l'article 1351 du code civil ;

ALORS quatrièmement QUE la garantie de l'assureur dommages-ouvrage ne postule pas que l'assuré agisse aux fins d'indemnisation contre le constructeur ou l'assureur de ce dernier ; qu'en toute hypothèse, en retenant que la SCCC LES MANDOULETS avait fautivement perdu son droit à indemnisation par la société L'EQUITE, assureur dommages-ouvrage, en application de l'article L. 121-12 du code des assurances et pour n'avoir pas agi dans le délai décennal contre le constructeur, la société ECEB, ni contre l'assureur de ce dernier, la société AXA FRANCE IARD, la cour d'appel a violé les articles A 243-1, II, 5° et L. 121-12 du code des assurances et 1147 du code civil ;

ALORS cinquièmement QUE avant l'acquisition du bien, le locataire-attributaire peut, par la voie de l'action oblique, exercer les droits de la société civile coopérative de construction contre les constructeurs responsables de désordres et leurs assureurs ; qu'en jugeant que seule la SCCC LES MANDOULETS en sa qualité de propriétaire du pavillon, et non les époux NAFFATI, pouvait interrompre la prescription avant le 25 septembre 1996 contre les sociétés ECEB et AXA FRANCE IARD, la cour d'appel a violé l'article 1116 du code civil ;

ALORS sixièmement QUE l'acquisition du bien, le locataire-attributaire peut, sur le terrain délictuel et quasi-délictuel, agir aux fins d'indemnisation de son préjudice contre les constructeurs responsables de désordres et leurs assureurs ; qu'en jugeant que seule la SCCC LES MANDOULETS en sa qualité de propriétaire du pavillon, et non les époux NAFFATI, pouvait interrompre la prescription avant le 25 septembre 1996 contre les sociétés ECEB et AXA FRANCE IARD, la cour d'appel a violé les articles 1382 et 1383 du code civil ;

ALORS septièmement QUE en s'abstenant de rechercher, ainsi qu'elle y était invitée (conclusions de la SCCC LES MANDOLLETS, p. 8 et 9), si les époux NAFFATI ne s'étaient pas abstenus de frapper d'appel le jugement du 26 mai 2004 déclarant irrecevables leurs demandes indemnitaires contre l'assureur dommages-ouvrage et l'assureur du constructeur, auquel cas ils

étaient responsables du préjudice qu'ils alléguaient, à savoir la non-garantie des désordres par ces assureurs, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil ;

ALORS huitièmement QU'aux termes de l'acte d'attribution du 26 mars 2001 les époux NAFFATI se soumettaient à la condition « de prendre le bien immobilier attribué dans son état actuel, sans recours contre la société [LES MANDOLLETS] pour quelque cause que ce soit, notamment pour [des vices pouvant affecter le sol, le sous-sol ou la construction, ou pour une erreur de contenance d'une certaine importance] » ; qu'entraîne dans le champ de cette clause toute action des attributaires liée à l'état du pavillon, comme l'action des époux NAFFATI en réparation de leur prétendu préjudice consécutif à la non-prise en charge par les assureurs des désordres relevant de la garantie décennale ; qu'en décidant le contraire, au prétexte que ladite clause devait être interprétée restrictivement, la cour d'appel l'a dénaturée, en violation de l'article 1134 du code civil.