

chambre civile 3

Audience publique du 7 janvier 2016

N° de pourvoi: 14-18561

ECLI:FR:CCASS:2016:C300008

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, SCP Bouloche, SCP Delaporte, Briard et Trichet, 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 (Paris, 7 février 2014), que, la société Valmy a acquis le 28 mai 2003 un immeuble ; que la société Studios architecture, assurée auprès de la Mutuelle des architectes français (la MAF), a établi en août 2003 un diagnostic technique de l'état apparent de l'immeuble excluant la nécessité de travaux importants dans un délai de cinq ans ; que la société Valmy a vendu l'immeuble par lots en décembre 2003 ; qu'à partir de 2006 des fissures importantes ont été constatées dans les stationnements en sous-sol ; qu'invoquant une erreur de diagnostic de la société Studios architecture, qui avait affirmé que l'état général des bâtiments était correct et n'avait relevé qu'une seule fissuration, la société Valmy l'a assignée, ainsi que son assureur, en paiement de diverses sommes ; que la société Studios architecture a sollicité la garantie de la MAF ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

Attendu que, la société Valmy fait grief à l'arrêt de limiter à la somme de 85 160,22 euros l'indemnité due par la société Studios architecture au titre du coût des travaux de reprise des désordres et de rejeter ses autres demandes à l'encontre de la société Studios architecture à l'exception de celle relative au coût des étalements mis en place dans les parkings et au paiement des frais d'expertise, alors, selon le moyen :

1° / que le diagnostiqueur technique qui commet une erreur de diagnostic est tenu d'indemniser son cocontractant de l'ensemble des dépenses engagées pour remédier au

vice non décelé ; qu'en limitant l'indemnisation due à la société Valmy au seul surcoût des travaux occasionnés par la tardiveté de découverte des désordres, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil et le principe de réparation intégrale du préjudice ;

2°/ que le juge saisi d'une demande d'indemnisation du préjudice résultant de la faute commise par un diagnostiqueur technique dans l'exécution de sa mission doit rechercher le lien de causalité entre la faute ainsi constatée et les préjudices subis par son cocontractant ; que, pour refuser à la société Valmy l'indemnisation intégrale de son préjudice, l'arrêt retient que la faute du diagnostiqueur n'étant pas à l'origine des désordres, le lien de causalité avec le préjudice financier n'était pas démontrée ; qu'en statuant de la sorte, sans rechercher, comme elle y était invitée, si, sans cette faute le bien affecté des désordres non décelés n'aurait pas été acquis à un prix moindre et revendu à un prix plus élevé, tenant compte du coût des réparations, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil ;

3°/ que le juge ne peut débouter une partie de sa demande d'indemnisation en se fondant sur l'insuffisance des preuves produites ; qu'en se bornant, pour rejeter la demande d'indemnisation formée par la société Valmy au titre du préjudice financier consécutif à l'erreur de diagnostic, à relever que celle-ci ne chiffrait pas le montant de la réfaction ni du supplément de prix qu'elle aurait pu obtenir si elle avait connu l'existence des désordres, la cour d'appel a violé les articles 4 et 1147 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que, même si le diagnostic réalisé en application de l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation avait révélé le véritable état des sous-sols, l'erreur de diagnostic n'était pas à l'origine des désordres et les travaux de reprise auraient dû être entrepris par la société Valmy, la cour d'appel, devant laquelle la société Valmy sollicitait la condamnation de la société Studios architecture au paiement du coût des travaux de reprise et des frais annexes et qui, sans être tenue de procéder aux recherches prétendument omises, a pu retenir que le lien de causalité entre l'obligation du vendeur de recourir aux travaux et l'erreur du diagnostiqueur n'était pas démontré, a légalement justifié sa décision de fixer le préjudice au surcoût des travaux rendus nécessaires par l'aggravation des désordres entre 2003 et 2011 ;

Sur le moyen unique du pourvoi provoqué, qui est recevable :

Vu l'article 1134 du code civil, ensemble l'article L. 113-9 du code des assurances ;

Attendu que, pour dire n'y avoir lieu à garantie de la part de la MAF, l'arrêt retient que la société Studios architecture ne démontre pas avoir déclaré ce chantier à son assureur pour l'année 2003 et que l'attestation, valable pour l'année 2008, ne prouve pas que l'assurance avait été souscrite pour le chantier réalisé en 2003 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'article 5-222 du contrat d'assurances ne sanctionne pas, conformément à l'article L. 113-9 du code des assurances dont il vise expressément l'application, le défaut de déclaration d'activité professionnelle par une absence

d'assurance, mais par la réduction proportionnelle de l'indemnité d'assurance, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit n'y avoir lieu à garantie de la part de la Mutuelle des architectes français, l'arrêt rendu le 7 février 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 de Paris, autrement composée ;

Condamne la Mutuelle des architectes français aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes de la Mutuelle des architectes français et de la société Valmy ; condamne la Mutuelle des architectes français à payer à la société Studios architecture 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 sept janvier deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat aux Conseils, pour la société Valmy.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir limité à la somme de 85.160,22 euros HT l'indemnité due par la société Studio Architectures à la société Valmy au titre du coût des travaux de reprise des désordres et d'avoir débouté la société Valmy de ses demandes à l'encontre de la société Studio Architectures à l'exception de celle relative au coût des étaitements mis en place dans les parkings et au paiement des frais d'expertise ;

Aux motifs propres que «il résulte des pièces versées aux débats que la société VALMY a acquis de la société GECINA en mai 2003 un ensemble immobilier à Saint Germain en Laye qu'elle a mis en vente par appartements en décembre 2003 ; que courant août 2003 elle a fait établir par la société Studio Architecture un diagnostic du dit ensemble ; que le Studio Architecture avait conclu que des travaux importants ne seraient pas nécessaires avant cinq ans ; qu' à partir de 2006, des fissures importantes ont été constatées dans les parkings en sous sol et que la société VALMY a pris à sa charge les travaux de reprise

pour la somme de 873 602,17 euros HT dont elle réclame le paiement à la société Studio Architecture en raison de son erreur de diagnostic ; qu 'il résulte du rapport d'expertise dressé par M DE X..., expert désigné par ordonnance de référé en date du 12 décembre 2006 qui a déposé le 27 septembre 2013, que les désordres constatés qui consistent en des fissurations affectant des poutres importantes dans les parkings et des fissurations préoccupantes trouvent leur origine dans l'absence de prise en compte lors de la construction des phénomènes de retrait et de dilatation sous sollicitations thermiques des ouvrages en béton armé ; que la société VALMY fait grief à la société Studio Architecture d'avoir affirmé que l'état général des bâtiments est un état d'usage correct et avoir relevé une seule fissuration alors que les sous sols sont affectés de fissurations importantes que l'expert DE X... a indiqué « je m'étonne qu'elle n'ai pas détecté d'autres fissurations au moins aussi visibles, certaines ayant fait l'objet de réparations très visibles et dont l'efficacité n'apparaît pas évidente » ; que si, bien qu'étant purement visuel, le constat de la société Studio Architecture se révèle insuffisant au regard de l'état réel des sous sols et de la nécessité d'entreprendre des travaux de remise en état dans un délai rapproché, le lien de causalité entre l'obligation de recourir à ces travaux et l'erreur de diagnostic reprochée à la société Studio Architecture n'est pas démontré ; qu 'en effet même si le diagnostic avait démontré l'état des sous sols, les travaux auraient du être entrepris, le défaut de diagnostic n'étant pas à l'origine des désordres ; que la société VALMY fait grief au jugement d'avoir limité son indemnisation à 10% du montant des travaux alors que son préjudice est constitué d'une part par le prix payé à GECINA qui aurait été moindre si l'état réel avait été connu et d'autre part qu'elle aurait revendu plus cher les appartements si elle avait pu y intégrer le montant des travaux ; que la société VALMY ne chiffre pas le montant de la réfaction qu'elle aurait pu obtenir dans l'hypothèse où l'état exact des sous sols avait été connu; qu 'elle ne chiffre pas non plus le supplément de prix qu'elle aurait pu obtenir de ses acquéreurs si les travaux avaient été réalisés avant la vente ; que le seul lien de causalité qui peut être établi entre la faute de Studio Architecture et le préjudice invoqué par la société VALMY est le surcoût des travaux comme l'a fort bien motivé le tribunal ; qu 'en effet si les travaux indispensables avaient été réalisés dès 2003, ils auraient coûtés moins chers qu'exécutés en 2011; que le surcoût sera donc mis à la charge de Studio Architecture ; qu 'il en sera de même des frais exposés pour la mise en place d'étais pour éviter tout effondrement qui n'aurait pas été nécessaires si les travaux avaient été entrepris plus tôt ; que la société VALMY fait grief au jugement de l'avoir déboutée de sa demande de remboursement des sommes exposées pour les démarches entreprises pour définir une solution réparatoire ; que les démarches auraient été les mêmes dès lors que les travaux étaient indispensables; qu'il résulte de ce qui précède que le jugement sera confirmé sauf en ce qu'il a débouté la société VALMY de sa demande de paiement des frais d'expertise» ;

Et aux motifs adoptés que « sur l'évaluation du préjudice : La question ici posée est celle du lien de causalité entre la faute contractuelle de la SARL STUDIOS ARCHITECTURE et les sommes réclamées par la SAS VALMY au titre de divers préjudices ; que s'agissant du coût des travaux de reprise des désordres, il convient de relever que lesdits travaux auraient dû être effectués de toute façon pour remédier à la situation de l'immeuble et le mettre en sécurité ; qu' en revanche, si la SARL STUDIOS ARCHITECTURE avait rempli ses obligations contractuelles en août 2003 et décelé les désordres qui n'ont été précisément décrits qu'en 2006 par SODECSET puis par l'expert judiciaire, le coût des travaux aurait été probablement moindre ; que la SAS VALMY réclame la somme de 873.602,17 euros HT au titre du coût des travaux, comprenant notamment le coût de la prime d'assurance dommages-ouvrage ; qu' Il convient de soustraire à cette somme de référence le poste "assistance à maîtrise d'ouvrage", qui n'a pas été retenu par l'expert

dans sa note aux parties n° 16 du 6 octobre 2009 qui valide par ailleurs les autres postes en fonction des devis fournis ; que cette somme de 22.000,00 euros intitulée "assistance à maîtrise d'ouvrage" n'est en effet évoquée que dans le protocole d'accord signé entre le syndicat des copropriétaires et la SAS VALMY (l'exemplaire fourni au Tribunal n'étant au demeurant même pas signé) ; que la somme de référence à retenir pour le coût des travaux est donc de 851.602,17 euros HT ; qu' au regard du temps écoulé entre le rapport de la SARL STUDIOS ARCHITECTURE et la constatation des désordres par les copropriétaires du 40-42 rue des Ursulines, il convient ainsi d'évaluer à 10 % le surcoût des travaux dû à la faute contractuelle de la SARL STUDIOS ARCHITECTURE ; que la SARL STUDIOS ARCHITECTURE sera donc condamnée à payer à la SAS VALMY la somme de 85.160,22 euros HT ; que sur le coût des démarches entreprises par la SAS VALMY pour définir une solution de reprise des désordres : la SAS VALMY réclame 111.153,00 euros HT à ce titre, comprenant les frais du BE NEGRU, de SOCOTEC et de divers intervenants sollicités par la SAS VALMY pour la définition d'une solution réparatoire ; que le même raisonnement peut être appliqué que s'agissant du coût des travaux de reprise proprement dits ; qu' ils auraient été nécessaires à la remise en état de l'immeuble, nonobstant la faute contractuelle de la SARL STUDIOS ARCHITECTURE ; qu' en la matière, il n'y a pas lieu de condamner la SARL STUDIOS ARCHITECTURE à payer un pourcentage de cette somme, puisque le coût aurait été le même quel que soit le moment de la consultation de ces divers intervenants ; que la demande sera rejetée ; que sur les frais exposés par la SAS VALMY dans le cadre des procédures annexes : la SAS VALMY ne démontre pas l'existence d'un lien de causalité entre ces procédures, qu'elle a choisi d'initier ou dans lesquelles elle a été la défenderesse, et dans lesquelles la SARL STUDIOS ARCHITECTURE n'était pas partie, et la faute contractuelle de la SARL STUDIOS ARCHITECTURE ; que la demande sera rejetée » ;

Alors que le diagnostiqueur technique qui commet une erreur de diagnostic est tenu d'indemniser son cocontractant de l'ensemble des dépenses engagées pour remédier au vice non décelé ; qu'en limitant l'indemnisation due à la société Valmy au seul surcoût des travaux occasionnés par la tardiveté de découverte des désordres, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil et le principe de réparation intégrale du préjudice ;

Alors, subsidiairement, que le juge saisi d'une demande d'indemnisation du préjudice résultant de la faute commise par un diagnostiqueur technique dans l'exécution de sa mission doit rechercher le lien de causalité entre la faute ainsi constatée et les préjudices subis par son cocontractant; que, pour refuser à la société Valmy l'indemnisation intégrale de son préjudice, l'arrêt retient que la faute du diagnostiqueur n'étant pas à l'origine des désordres, le lien de causalité avec le préjudice financier n'était pas démontrée ; qu'en statuant de la sorte sans rechercher, comme elle y était invitée, si, sans cette faute le bien affecté des désordres non décelés n'aurait pas été acquis à un prix moindre et revendu à un prix plus élevé, tenant compte du coût des réparations, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil ;

Alors subsidiairement toujours, que le juge ne peut débouter une partie de sa demande d'indemnisation en se fondant sur l'insuffisance des preuves produites ; qu' en se bornant, pour rejeter la demande d'indemnisation formée par la société Valmy au titre du préjudice financier consécutif à l'erreur de diagnostic, à relever que celle-ci ne chiffrait pas le montant de la réfaction ni du supplément de prix qu'elle aurait pu obtenir si elle avait connu l'existence des désordres, la cour d'appel a violé les articles 4 et 1147 du code civil

;Moyen produit au pourvoi provoqué par la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat aux Conseils pour la société Studios architecture.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir dit n'y avoir lieu à garantie de la part de la MAF ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la société Studios Architecture sollicite la garantie de la MAF en versant aux débats une attestation d'assurance pour l'année 2008 ; que la société Studios Architecture ne démontre cependant pas, bien qu'elle l'affirme, avoir déclaré ce chantier à son assureur pour l'année 2003 ; que l'attestation valable pour l'année 2008 ne démontre pas que l'assurance avait été souscrite pour le chantier réalisé en 2003 ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE la garantie de la MAF est sollicitée tant par la société Studios Architecture que par la société Valmy en application de l'action directe du tiers lésé ; que l'article L 113-9 du code des assurances dispose que « l'omission ou la déclaration inexacte de la part de l'assuré dont la mauvaise foi n'est pas établie n'entraîne pas la nullité de l'assurance, si elle est constatée avant tout sinistre, l'assureur a le droit soit de maintenir le contrat, moyennant une augmentation de prime acceptée par l'assuré, soit de résilier le contrat dix jours après notification adressée à l'assuré par lettre recommandée, en restituant la portion de la prime payée pour le temps où l'assurance ne court plus, dans le cas où la constatation n'a lieu qu'après un sinistre, l'indemnité est réduite en proportion du taux des primes payées par rapport au taux des primes qui auraient été dues, si les risques avaient été complètement et exactement déclarés » ; que l'article 5.12 des conditions générales du contrat d'assurance de la société Studios Architecture prévoit que « le sociétaire doit fournir à l'assureur les déclarations d'activité professionnelle visées à l'article 8 ci-après, dans les conditions fixées à cet article » ; que ledit article 8 prévoit que « pour le 31 mars de chacune des années qui suivent celle de la souscription du contrat, le sociétaire fournit à l'assureur la déclaration de l'intégralité de son activité professionnelle et acquitte s'il y a lieu, l'ajustement de cotisation qui en résulte » ; que la circulaire éditée en décembre 2003 par la MAF donne des précisions sur les modalités de déclaration des activités professionnelles de l'assuré (pièce MAF n° 4) ; qu'ainsi, s'agissant des missions sans exécution de travaux, catégorie dans laquelle entre la réalisation d'un diagnostic technique, elle prévoit en page 7 que l'assuré doit reporter le total des honoraires hors TVA sur la feuille récapitulative (« intercalaire violet ») en ventilant selon les catégories de mission : « missions générales » et « missions assujetties à des conditions spécifiques » ; que les « missions assujetties à des conditions spécifiques » sont énumérées précisément, il s'agit des diagnostics amiante, plomb et termites, des relevés de superficie « Loi Carrez », des missions d'expertise avec délégation de gestion ; que le diagnostic technique de l'article L 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation n'étant pas indiqué dans cette énumération, il convient de considérer qu'il appartient à la catégorie intitulée « missions générales » ; que le courrier du 3 avril 2003, adressé par la MAF à la société Studios Architecture, le confirme en ce qu'il indique, en réponse à une sollicitation de l'assuré, que la garantie est acquise au titre de la déclaration de chacune de ces missions sur l'intercalaire violet des missions sans exécution des travaux, assujetties à un taux de cotisation uniforme réduit, et en ce qu'il informe la société Studios Architecture de la nécessité de l'informer si elle venait à réaliser des diagnostics plomb ou termites, assujetties à des conditions spécifiques ; qu'il résulte de l'examen des pièces que la société Studios Architecture a déclaré la somme globale de 583.336 € au titre des missions générales sans exécution de travaux pour l'année 2003

(pièce MAF n°3) ; que la société Studios Architecture a donc indiqué le montant total des honoraires perçus sur la feuille récapitulative, conformément aux prescriptions de la circulaire MAF de décembre 2003, mais n'a pas joint, du moins en l'état des pièces fournies au tribunal, l'intercalaire violet propre aux déclarations des missions sans exécution de travaux ; que la MAF fournit au tribunal les intercalaires concernant les missions de maîtrise d'oeuvre qui lui ont été adressées par la société Studios Architecture ; que cependant, la société Studios Architecture ne fournit pas d'autres éléments, notamment les intercalaires violets qu'elle aurait dû remplir pour permettre à la MAF de connaître la teneur exacte du montant global de 583.336 €, porté sur la feuille récapitulative ; que c'est à elle, en sa qualité d'assuré recherchant la garantie de son assureur, d'apporter la preuve qu'elle a conformément à ses obligations, exactement déclaré l'activité spécifique qui a créé le risque dont elle demande aujourd'hui la couverture ; qu'en l'absence de cet élément substantiel de preuve, qui vaut présomption de dissimulation, la MAF est fondée à dénier sa garantie ; que s'agissant d'une absence d'assurance, cette exception est opposable au tiers lésé ;

1°) ALORS QUE l'article 5-12 des conditions générales du contrat d'assurance prévoyait que le sociétaire devait fournir à l'assureur les déclarations d'activité professionnelle et l'article 5-222 stipulait que, conformément à l'article L. 113-9 du code des assurances, toute omission ou déclaration inexacte de la part du sociétaire de bonne foi dans les déclarations d'activité professionnelle donnait droit à l'assureur de réduire l'indemnité en proportion des cotisations payées par rapport aux cotisations qui auraient été dues si les risques avaient été exactement déclarés ; qu'en jugeant que la société Studios Architecture ne démontrait pas avoir exactement déclaré son activité et que la sanction consistait en une absence de garantie, tandis que les stipulations contractuelles ne prévoyaient pas la possibilité pour l'assureur de dénier sa garantie mais seulement de réduire l'indemnité due à l'assuré, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

2°) ALORS QUE l'omission ou la déclaration inexacte du risque par l'assuré dont la mauvaise foi n'est pas établie entraîne, lorsqu'elle est constatée après sinistre, une réduction de l'indemnité due par l'assureur en proportion du taux des primes payées par rapport au taux des primes qui auraient été dues si les risques avaient été complètement et exactement déclarés ; qu'en jugeant que la société Studios Architecture ne démontrait pas avoir exactement déclaré son activité et que la sanction consistait en une absence de garantie, tandis que cette sanction ne pouvait résider que dans la réduction de l'indemnité due par l'assureur en proportion de la cotisation annuelle payée par rapport à celle qui aurait été due si la mission litigieuse avait été exactement déclarée, la cour d'appel a violé l'article L 113-9 du code des assurances. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 7 février 2014