

Conseil d'État

N° **340716**

ECLI:FR:CESSR:2012:340716.20121029

Mentionné au tables du recueil Lebon

5ème et 4ème sous-sections réunies

M. Jacques Arrighi de Casanova, président

M. Charles Touboul, rapporteur

Mme Fabienne Lambolez, rapporteur public

SCP ROGER, SEVAUX ; SCP NICOLAY, DE LANOUELLE, HANNOTIN ; SCP

GADIOU, CHEVALLIER, avocats

Lecture du lundi 29 octobre 2012

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu le pourvoi sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 21 juin et 8 septembre 2010 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour la société Civile Immobilière (SCI) la Liberté, dont le siège est au 9 rue de la Liberté à Issy-les-Moulineaux (92130) ; la SCI la Liberté demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler l'arrêt n° 09PA00596 du 8 avril 2010 par lequel la cour administrative d'appel de Paris, après avoir annulé le jugement n° 0411598/3-2 du 30 décembre 2008 du tribunal administratif de Paris, a limité à 10 061 euros l'indemnité qu'elle a condamné solidairement la société Botte Sondages et la société Effisol à lui verser en réparation des dommages causés au pavillon situé au 3 bis rue de la Liberté à Issy-les-Moulineaux, dont elle est propriétaire, par l'exécution des travaux réalisés les 3 et 4 juillet 1997 dans le sous-sol de cette rue ;

2°) réglant l'affaire au fond, de faire droit à son appel ;

3°) de mettre à la charge de la société Botte Sondages et de la société Effisol la somme de 2 500 euros chacune, à lui verser au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu la note en délibéré, enregistrée le 3 octobre 2012, présentée pour la société Botte sondages ;

Vu la loi du 21 juin 1865 sur les associations syndicales ;

Vu le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Charles Touboul, Maître des Requêtes,
- les observations de la SCP Gadiou, Chevallier avocat de la société Soleffit ex Effisol, de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle, Hannotin, avocat de la société Botte sondages et de la SCP Roger, Sevaux avocat de la SCI La Liberté ;
- les conclusions de Mme Fabienne Lambomez, rapporteur public ;

La parole ayant été à nouveau donnée à la SCP Gadiou, Chevallier avocat de la société Soleffit ex effisol, à la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle, Hannotin avocat de la société Botte sondages et à la SCP Roger, Sevaux avocat de la SCI La Liberté ;

1. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que l'Association syndicale autorisée des propriétaires de la rue de la Liberté à Issy-les-Moulineaux a passé le 16 mai 1997, d'une part, avec la société Botte Sondages, un marché de maîtrise d'oeuvre de travaux de comblement des carrières et de consolidation souterraine de cette rue et d'autre part, avec la société Effisol, un marché d'exécution des travaux ; que le 5 juillet 1997, une partie du pavillon situé au 3 bis rue de la Liberté, appartenant à M. et Mme A, s'est effondrée ; que l'expert désigné par le juge des référés du tribunal administratif de Paris a, dans son rapport déposé le 23 décembre 1997, d'une part, conclu que les travaux d'injection réalisés les 3 et 4 juillet 1997 dans le sous-sol du pavillon avaient entraîné la rupture d'une canalisation, causant une infiltration d'eau qui a entamé l'effondrement de l'immeuble, et, d'autre part, évalué le préjudice subi par les propriétaires du pavillon ; que la SCI la Liberté a acheté à M. et Mme A le pavillon en l'état, par un acte du 28 janvier 1999 dont une clause subroge l'acquéreur dans tous les droits et actions du vendeur relatifs au sinistre ; que, par jugement du 30 décembre 2008, le tribunal administratif de Paris a rejeté la demande de la SCI la Liberté tendant à la condamnation solidaire des sociétés Botte Sondages et Effisol à lui verser une indemnité de 172 031, 40 euros en réparation des dommages résultant du sinistre ; que, par un arrêt du 8 avril 2010, la cour administrative d'appel de Paris a annulé ce jugement et condamné solidairement les sociétés Botte Sondages et Effisol à verser à la SCI la Liberté une indemnité de 10 061 euros, après avoir estimé que leur responsabilité solidaire était engagée à hauteur de 40 % des dommages causés au pavillon ; que la SCI se pourvoit en cassation contre cet arrêt en tant qu'il a limité à cette somme la condamnation qu'il a prononcée à l'encontre des deux sociétés ;

Sur la régularité de l'arrêt attaqué :

2. Considérant qu'en relevant, d'une part, que l'indemnité de 10 061 euros devant être versée solidairement par les sociétés Botte Sondages et Effisol à la SCI la Liberté correspondait à 40% du prix d'achat du pavillon par cette dernière, compte tenu de la part de responsabilité imputée solidairement à ces deux sociétés, et, d'autre part, que l'octroi d'une indemnité égale à la valeur vénale de l'immeuble faisait obstacle à ce que la SCI la Liberté obtînt une indemnité supplémentaire au titre de la perte des loyers pour la période de 1999 à 2004, postérieure à la date du dépôt du rapport d'expertise, à laquelle l'étendue du dommage a été connue, la cour administrative d'appel a suffisamment motivé son arrêt ;

Sur le bien-fondé de l'arrêt attaqué :

3. Considérant, en premier lieu, que la cour n'a pas dénaturé les pièces du dossier, notamment le rapport d'expertise, en estimant, par une appréciation souveraine, que les dommages causés au pavillon étaient partiellement imputables aux fondations insuffisantes de l'immeuble et en fixant à 40 % la part de responsabilité des sociétés Botte sondages et Effisol dans la survenance de ces dommages ; qu'elle n'a pas commis d'erreur de droit en en déduisant que 60% des conséquences dommageables du sinistre devaient, par suite, rester à la charge du propriétaire ;

4. Considérant, en deuxième lieu, que lorsqu'un dommage causé à un immeuble engage la responsabilité d'une collectivité publique, le propriétaire peut prétendre à une indemnité couvrant, d'une part, les troubles qu'il a pu subir, du fait notamment de pertes de loyers, jusqu'à la date à laquelle, la cause des dommages ayant pris fin et leur étendue étant connue, il a été en mesure d'y remédier et, d'autre part, une indemnité correspondant au coût des travaux de réfection ; que ce coût doit être évalué à cette date, sans pouvoir excéder la valeur vénale, à la même date, de l'immeuble exempt des dommages imputables à la collectivité ;

5. Considérant que la cour a refusé d'indemniser une perte de loyers pour une période postérieure à la date où, la cause des dommages ayant pris fin et leur étendue étant connue, il pouvait être procédé aux travaux destinés à les réparer, qu'elle a fixée au 23 décembre 1997, date du dépôt du rapport d'expertise ; que, ce faisant, elle n'a pas commis d'erreur de droit ;

6. Considérant, toutefois, qu'après avoir évalué, en se plaçant au 23 décembre 1997, à 157 546,31 euros le montant des travaux nécessaires à la consolidation et à la réfection de l'immeuble, la cour a recherché la valeur de l'immeuble à la même date ; qu'en l'absence au dossier d'autres éléments permettant de déterminer cette valeur, elle l'a fixée à la somme de 25 154,09 euros correspondant au prix auquel la société en avait fait l'acquisition en 1999 ; qu'en retenant ce montant, qui correspondait à la valeur de l'immeuble dans son état résultant du sinistre et non à celle d'un immeuble équivalent exempt des dommages litigieux, pour fixer à 10 061 euros, compte tenu de la part de responsabilité des entreprises, l'indemnité due à la société, la cour a commis une erreur de droit ;

7. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la SCI n'est fondée à demander l'annulation de l'arrêt attaqué qu'en tant qu'il fixe à 10 061 euros le montant de l'indemnité qui lui est due au titre du préjudice immobilier qu'elle a subi ;

8. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que les sommes demandées à ce titre par la société Botte Sondages et par la société Soleffi TS, venant aux droits de la société Effisol, soient mises à la charge de la SCI la Liberté qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante ; qu'il y a lieu en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge solidaire de la société Botte Sondages et de la société Soleffi TS la somme de 3 000 euros à verser à la SCI La Liberté, au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

DECIDE :

Article 1er : L'arrêt de la cour administrative d'appel de Paris du 8 avril 2010 est annulé en tant qu'il fixe à 10 061 euros le montant de l'indemnité due à la SCI la Liberté au titre du

préjudice immobilier qu'elle a subi.

Article 2 : L'affaire est renvoyée, dans la limite de la cassation ainsi prononcée, à la cour administrative d'appel de Paris.

Article 3 : Les conclusions présentées par la société Botte Sondages et la société Soleffi TS au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : La société Botte Sondages et la société Soleffi TS verseront solidairement une somme de 3 000 euros à la SCI la Liberté au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : Le surplus des conclusions du pourvoi de la SCI la Liberté est rejeté.

Article 6 : La présente décision sera notifiée à la société civile immobilière la Liberté, à la société Botte Sondages et à la société Soleffi TS.
