

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 19-10434

Non publié au bulletin

M. Chauvin (président), président

SCP Gadiou et Chevallier, SCP Potier de La
Varde, Buk-Lament et Robillot, SCP Waquet,
Farge et Hazan, avocat(s)

Audience publique du jeudi 14 mai 2020

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

LG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 14 mai 2020

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 296 F-D

Pourvoi n° J 19-10.434

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

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 14 MAI 2020

La société [...], société à responsabilité limitée, dont le siège est [...] , a formé le pourvoi n° J 19-10.434 contre l'arrêt rendu le 28 septembre 2018 par la cour d'appel de Nouméa (chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. S... P..., domicilié [...] ,

2°/ à la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics (SMABTP), dont le siège est [...] ,

3°/ à M. L... F..., domicilié [...] , exerçant sous l'enseigne Entreprise de carrelage, défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Boyer, conseiller, les observations de la SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat de la société [...], de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de M. P..., après débats en l'audience publique du 3 mars 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Boyer, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à la société [...] (la société [...]) du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la SMABTP.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 28 septembre 2018), par acte du 19 février 2002, M. P... a acquis un appartement vendu en l'état futur d'achèvement par la société [...].

3. Se plaignant de désordres du carrelage, il a, après expertise, assigné en indemnisation le vendeur, qui a appelé en garantie la SMABTP et M. F..., titulaire du lot.

Examen des moyens

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

4. La société [...] fait grief à l'arrêt de rejeter son appel en garantie formé contre M. F..., alors « que, dans ses conclusions d'appel, M. F... ne contestait pas être intervenu pour la pose du carrelage dans l'appartement de M. P... ; que, dès lors, en se fondant, pour débouter la société [...] de son recours en garantie contre M. F..., sur la circonstance qu'elle n'établissait pas qu'il soit intervenu pour la pose du carrelage dans le bâtiment C où se situe l'appartement de M. P..., sans inviter préalablement les parties à présenter leurs observations sur ce moyen qu'elle relevait d'office, la cour d'appel, qui a modifié l'objet du litige et méconnu le principe de la contradiction, a violé ainsi les articles 4 et 16 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

5. M. F... ayant soutenu dans ses conclusions que la preuve de la pose par ses soins du résiliant phonique en sous-face du carrelage n'était pas rapportée, la cour d'appel a retenu souverainement, sans modifier l'objet du litige ni violer le principe de la contradiction, que la société [...] n'établissait pas l'intervention de M. F... dans le bâtiment C où était situé l'appartement de M. P... et a rejeté en conséquence la demande en garantie formée contre celui-ci.

6. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le premier moyen

Enoncé du moyen

7. La société [...] fait grief à l'arrêt de la condamner à réparation, alors « que le promoteur est tenu d'une responsabilité pour faute prouvée en ce qui concerne les dommages intermédiaires ; qu'en retenant, pour dire que la société [...] avait engagé sa responsabilité contractuelle à raison des désordres affectant le carrelage de l'appartement acquis par M. P... qui, selon ses constatations, constituaient des dommages intermédiaires, qu'elle était tenue d'une obligation de résultat vis-à-vis de l'acquéreur et ne pouvait en conséquence s'exonérer de sa responsabilité qu'en rapportant la preuve d'une cause étrangère exonératoire, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 applicable à la Nouvelle-Calédonie. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction applicable en Nouvelle-Calédonie :

8. Selon ce texte, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les

fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cour étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

9. Pour retenir la responsabilité contractuelle de la société [...] et la condamner à payer le coût des travaux de réparation et des dommages et intérêts pour le préjudice de jouissance, l'arrêt, après avoir relevé que le désordre affectant le carrelage apparu dans le délai décennal ne caractérisait pas une atteinte à la solidité de l'ouvrage ni une impropriété à destination, retient que le promoteur est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage et, en sa qualité de vendeur en l'état futur d'achèvement, tenu d'une obligation de résultat de livrer un ouvrage exempt de vices dont il ne peut s'exonérer que par la preuve de la survenance d'un cas de force majeure.

10. En statuant ainsi, alors que le promoteur-vendeur est, comme les constructeurs, tenu envers l'acquéreur d'une responsabilité pour faute prouvée en ce qui concerne les désordres intermédiaires, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que les désordres affectant le carrelage de l'appartement acquis par M. P... engagent la responsabilité contractuelle de la société [...], en ce qu'il condamne la société [...] à payer à M. P... la somme de 350 000 F CFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile, et en ce qu'il confirme le jugement déféré ayant condamné la société [...] à payer à M. P... la somme de 4 034 636 F CP à titre de dommages-intérêts, la somme de 250 000 F CP sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens, l'arrêt rendu le 28 septembre 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Nouméa autrement composée ;

Condamne M. P... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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, signé par M. Maunand, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du quatorze mai deux mille vingt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat aux Conseils, pour la société [...]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que les désordres affectant le carrelage de l'appartement acquis par M. P... engageaient la responsabilité contractuelle de la société [...] et d'avoir condamné celle-ci à payer à celui-là la somme de 4.034.636 F CFP à titre de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QUE les désordres affectant le carrelage ne caractérisent pas une atteinte à la solidité de l'ouvrage ni une impropriété à destination survenue dans le délai décennal ; que M. P... n'est donc pas fondé à rechercher la responsabilité de la société [...] sur le fondement de l'article 1792 du code civil ; qu'en vertu des dispositions de l'article 1831-1 du code civil, le promoteur est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage et en sa qualité de vendeur en l'état futur d'achèvement, il est tenu de livrer au maître de l'ouvrage un ouvrage exempt de vices ; qu'il ne peut s'exonérer de cette obligation de résultat qui lui incombe qu'à charge de démontrer l'existence d'une cause exonératoire de responsabilité, imprévisible et irrésistible, assimilable à la force majeure ; que faute pour la société [...] de satisfaire à cette obligation, elle doit être reconnue responsable des désordres qui affectent le carrelage et doit réparation de l'entier préjudice subi par M. P... ;

ALORS QUE le promoteur est tenu d'une responsabilité pour faute prouvée en ce qui concerne les dommages intermédiaires ; qu'en retenant, pour dire que la société [...] avait engagé sa responsabilité contractuelle à raison des désordres affectant le carrelage de l'appartement acquis par M. P... qui, selon ses constatations, constituaient des dommages intermédiaires, qu'elle était tenue d'une obligation de résultat vis-à-vis de l'acquéreur et ne pouvait en conséquence s'exonérer de sa responsabilité qu'en rapportant la preuve d'une cause étrangère exonératoire, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 applicable à la Nouvelle-Calédonie.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la société [...] de son recours en garantie contre M. F... ;

AUX MOTIFS QU'il ressort du tableau annexe des entrepreneurs garantis au titre de la police souscrite par la société [...] que M. F... est désigné l'entrepreneur titulaire du lot « Pose sol et murs » pour les bâtiments D E et F ; qu'il résulte des constatations de l'expert, et cette désignation n'a nullement été contestée par les parties, que l'appartement de M. P... est situé au [...] ; que par conséquent, force est de constater que société [...] ne rapporte pas la preuve que M. F... soit intervenu pour la pose du lot carrelage litigieux situé dans le bâtiment C ;

ALORS QUE dans ses conclusions d'appel, M. F... ne contestait pas être intervenu pour la pose du carrelage dans l'appartement de M. P... ; que, dès lors, en se fondant, pour débouter la société [...] de son recours en garantie contre M. F..., sur la circonstance qu'elle n'établissait pas qu'il soit intervenu pour la pose du carrelage dans le bâtiment C où se situe l'appartement de M. P..., sans inviter préalablement les parties à présenter leurs observations sur ce moyen qu'elle relevait d'office, la cour d'appel, qui a modifié l'objet du litige et méconnu le principe de la contradiction, a violé ainsi les articles 4 et 16 du code de procédure civile.