



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 1 février 2024, 22-23.716, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 22-23.716
ECLI:FR:CCASS:2024:C300066
Non publié au bulletin
Solution : Cassation partielle

Audience publique du jeudi 01 février 2024

Décision attaquée : Cour d'appel de Metz, du 20 septembre 2022

Président

Mme Teiller (président)

Avocat(s)

Me Guermonprez, SARL Matuchansky, Poupot, Valdelièvre et Rameix, SARL Thouvenin, Coudray et Grévy, SCP Célice, Texidor, Périer, SCP Krivine et Viaud

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 1er février 2024

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 66 F-D

Pourvoi n° G 22-23.716

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 1ER FÉVRIER 2024

Le syndicat des copropriétaires de [Adresse 12], dont le siège est [Adresse 8], représenté par son syndic la société Foncia Sologat, dont le siège est [Adresse 6], a formé le pourvoi n° G 22-23.716 contre l'arrêt rendu le 20 septembre 2022 par la cour d'appel de Metz (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Icade promotion, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 4], venant aux droits de la société civile immobilière [Adresse 8],

2°/ à M. [W] [K], domicilié [Adresse 3],

3°/ à M. [N] [S], domicilié [Adresse 10], exerçant sous l'enseigne Atelier d'architecture [S],

4°/ à la société Caisse d'assurance mutuelle du BTP, société d'assurance à forme mutuelle, dont le siège est [Adresse 11], prise en sa qualité d'assureur de la société Cabinet Thill,

5°/ à la société [H] [O] et [R] [U], mandataires judiciaires associés, société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 5], en la personne de M. [O], prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Cabinet Thill,

6°/ à la société Entreprise Jean Salmon, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 13],

7°/ à Mme [J] [V], domiciliée [Adresse 7], prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Entreprise Jean Salmon,

8°/ à la société MMA IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1], venant aux droits de la compagnie d'assurances Azur assurances IARD,

9°/ à la société Omnitech, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 9],

10°/ à la société Costantini France, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

La société Icade promotion a formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

Le demandeur au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, deux moyens de cassation.

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Brun, conseiller référendaire, les observations de la SCP Krivine et Viaud, avocat du syndicat des copropriétaires de [Adresse 12], de Me Guermonprez, avocat de la société Icade promotion, de la SARL Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat de la société MMA IARD, après débats en l'audience publique du 12 décembre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Brun, conseiller référendaire rapporteur, M. Delbano, conseiller doyen, et Mme Letourneur, 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 au syndicat des copropriétaires de [Adresse 12] (le syndicat des copropriétaires) du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre les sociétés Caisse d'assurance mutuelle du BTP, Costantini France, Entreprise Jean Salmon et Omnitech, MM. [K] et [S], Mme [V], prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Entreprise Jean Salmon, et la société civile professionnelle [H] [O] et [R] [U], prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Cabinet Thill.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Metz, 20 septembre 2022), la société civile immobilière [Adresse 8] (la SCI), assurée au titre de la responsabilité du constructeur non réalisateur auprès de la société Azur assurances, aux droits de laquelle vient la société MMA IARD, a fait édifier et vendu en état futur d'achèvement un groupe d'immeubles comprenant trois bâtiments, qui a été placé sous le régime de la copropriété et dénommé Résidence Schumann.

3. Les travaux ont donné lieu à une réception avec réserves.

4. Se plaignant notamment de l'absence de levée des réserves, le syndicat des copropriétaires a assigné, après expertise, la société Icade promotion, venant aux droits de la SCI, et son assureur la société MMA IARD, aux fins d'indemnisation.

Examen des moyens

Sur le moyen du pourvoi incident, qui est préalable, et sur le second moyen du pourvoi principal,

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le moyen du pourvoi incident qui est irrecevable et sur le second moyen du pourvoi principal qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal

Enoncé du moyen

6. Le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevables pour forclusion ses prétentions au titre des désordres réservés non levés, alors « que le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents ; que si, en application de l'article 1648 alinéa 2 du code civil, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents, ce délai de forclusion ne s'applique pas aux désordres apparents que le vendeur s'est engagé à réparer ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que par sa lettre du 6 février 2009, la SCI [Adresse 8] s'était engagée sans ambiguïté à reprendre les désordres apparents, en sorte que le délai de forclusion d'un an ne pouvait être opposé à l'action du syndicat des copropriétaires ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 1642-1 et 1648 alinéa 2 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1648, alinéa 2, du code civil :

7. Le délai de forclusion de l'article 1648, alinéa 2, du code civil n'est pas applicable à l'action qui a pour objet d'obtenir l'exécution de l'engagement pris par le vendeur d'immeuble à construire de réparer les désordres apparents qui ont fait l'objet de réserves à la réception.

8. Pour déclarer irrecevable l'action du syndicat des copropriétaires tendant à l'indemnisation des désordres réservés non levés, l'arrêt retient que l'engagement du vendeur de reprendre ces désordres avait interrompu le délai annuel de forclusion mais que l'action était tardive pour avoir été engagée plus d'un an après l'ordonnance du 8 décembre 2009, dernier acte interruptif.

9. En statuant ainsi, alors qu'elle avait retenu que le vendeur d'immeuble à construire s'était engagé à reprendre les désordres réservés non levés, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Mise hors de cause

10. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il y a lieu de mettre hors de cause la société MMA IARD, dont la présence n'est pas nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déclare irrecevables pour forclusion les prétentions du syndicat des copropriétaires de [Adresse 12] au titre des désordres réservés mais non levés, l'arrêt rendu le 20 septembre 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Metz ;

Met hors de cause la société MMA IARD ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Nancy ;

Condamne la société Icade promotion aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes formées par les sociétés Icade promotion et MMA IARD et condamne la société Icade promotion à payer au syndicat des copropriétaires de [Adresse 12] 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 premier février deux mille vingt-quatre. ECLI:FR:CCASS:2024:C300066