POUR UNE CONCEPTION TRES LAXISTE DE L'IMMIXTION ET DE L'ACCEPTATION DES RISQUES

La jurisprudence nous avait habitué jusqu'ici à une certaine rigueur quant aux notions d'immixtion fautive du maitre d'ouvrage notoirement compétent ou dans celle de l'acceptation des risques.

Cette décision non publiée semble s'en affranchir. Quelques questions surgissent :

Immixtion fautive du Maître d'ouvrage notoirement compétent :

- En quoi le fait d'être un professionnel de l'immobilier, ferait-il de vous un professionnel dans l'acte de construire ?
- En quoi le choix d'une entreprise fût-ce en ne respectant pas la proposition de l'architecte, constituerait-il une immixtion dans l'acte de construire ?

Acceptation des risques

- En quoi le choix de la solution moins couteuse sans que soit établi le fait que le maitre d'ouvrage ait été informé du risque que comportait un pareil choix, suffirait il a établir l'acceptation des risques ?

Cass Civ 3ème 1 juillet 2015 N° de pourvoi: 14-10210 14-11971 14-13403 14-17230 Non publié au bulletin

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 18 octobre 2013), que la société Kléber-Mirabeau, aux droits de laquelle se trouve la société Madeleine-Opéra, a fait procéder à des travaux sur son immeuble en vue de sa mise en vente ; qu'elle a confié à la société Quadra une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée en conservant l'ensemble des décisions concernant les grandes orientations du projet, le choix des intervenants et celles comportant un engagement financier ; que M. UUU..., architecte, a été désigné en qualité de maître d'oeuvre, la société Dheedene a été chargée des travaux de ravalement, la société ADEC, du remplacement des fenêtres et la société RC Dima des travaux d'étanchéité des terrasses et de traitement de sol ; que des désordres étant apparus, le syndicat des copropriétaires et un certain nombre de copropriétaires ont assigné le vendeur en indemnisation ; que la société Madeleine-Opéra a appelé en garantie la société Quadra, les constructeurs concernés et leurs assureurs, la Mutuelle des architectes français (la MAF) pour M. UUU..., la société GAN pour la société ADEC, la société Axa France IARD (la société Axa) pour la société Dheedene et la SMABTP pour la société RC Dima ; que la société Quadra a assigné en garantie la société Zurich insurance Ireland limited, (la société Zurich) assureur "constructeur non réalisateur " et assureur dommages-ouvrage ;

Sur le premier moyen, le deuxième moyen, pris en sa troisième branche, les troisième, quatrième et cinquième moyens du pourvoi n° T 14-17. 230 et le premier moyen, pris en ses deux premières branches, et le second moyen du pourvoi n° G 14-13. 403, réunis, ci-après annexé

Attendu qu'ayant relevé que la société Madeleine-Opéra responsable de plein droit des désordres de nature décennale en sa qualité de vendeur de l'immeuble, avait connaissance de l'état du bâtiment et n'avait pas conduit les travaux envisagés dans une notice descriptive et que la société Quadra, maître d'ouvrage délégué, était une professionnelle de l'immobilier et retenu que ces sociétés avaient, par souci excessif d'économie, refusé d'effectuer les travaux plus complets, exigés par l'état de l'existant, expressément

préconisés par M. UUU... et avaient, pour le ravalement, choisi, à l'insu de cet architecte, une entreprise inconnue de ce dernier, la cour d'appel a pu, sans contradiction, en déduire que le maître d'ouvrage et son délégué étaient notoirement compétents en matière de construction et que leur immixtion fautive et leur acceptation délibérée des risques constituaient, pour les entreprises, des causes d'exonération de responsabilité et empêchaient la société Madeleine-Opéra de revendiquer le bénéfice de la clause de non-garantie mentionnée à l'acte de vente ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé;

../..

PAR CES MOTIFS:

Met hors de cause la société GAN, la société Axa France IARD, la société Dheedene, M. UUU... et la MAF,

CASSE ET ANNULE