

## L'ERREUR D'IMPLANTATION EST UNE NON CONFORMITE MAIS AUSSI UN DESORDRE DECENNAL...

L'erreur d'implantation par delà le défaut de conformité qui à lui seul justifierait la démolition, constitue aussi par ce simple fait un désordre de nature décennale...

### **Cass Civ 3ème 04 mai 2016 N° 15-15899 voir aussi Cyrille Charbonneau Défaut d'implantation de l'ouvrage entre droit spécial et droit commun RDI 2016 p 253**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 16 janvier 2015), rendu sur renvoi après cassation, (3e CIV., 16 novembre 2011, pourvoi n° 10-24. 168), que M. et Mme X...ont signé un contrat de construction de maison individuelle avec la société Compagnie des villas et demeures de France (la société VDF), qui a établi les plans de la construction et la demande de permis de construire et a sous-traité les travaux de gros oeuvre à M. Y..., assuré auprès de la société Axa ; qu'invoquant un défaut d'altimétrie de l'immeuble et des infiltrations en sous-sol, M. et Mme X... ont assigné la société VDF et son assureur, la société Aviva, M. Y... et son assureur, la société Axa, en démolition et reconstruction de la maison et en réparation de leurs préjudices ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que la société VDF fait grief à l'arrêt de la condamner à la démolition et à la reconstruction de l'immeuble ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, retenu **que l'implantation de l'immeuble soixante-dix-sept centimètres plus bas que les prévisions des plans et du permis de construire constituait un manquement grave du constructeur** à ses obligations contractuelles entraînant un risque, même faible, d'inondation du sous-sol et **que, si l'exécution conforme du contrat demeurerait possible, elle ne pouvait se réaliser que par la démolition et la reconstruction de l'ouvrage**, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu que la société VDF fait grief à l'arrêt de rejeter son recours en garantie à l'encontre de M. Y... et de la société Axa ;

Mais attendu qu'ayant retenu que les plans établis par le constructeur de maison individuelle étaient erronés dès lors qu'ils comportaient une erreur relative à la pente du terrain et que seule la société VDF pouvait en apprécier la portée, la cour d'appel a pu déduire, de ces seuls motifs, que M. Y... n'avait pas manqué à son devoir de conseil ;

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

Mais sur le deuxième moyen :

**Vu l'article 1792 du code civil ;**

Attendu que, pour limiter la condamnation de la société Axa à une somme correspondant au plafond de garantie, l'arrêt retient que seule la responsabilité contractuelle du constructeur est retenue au titre de l'erreur d'implantation et que la police souscrite auprès de la société Axa intègre une garantie « erreur d'implantation » qui relève des garanties facultatives et est assortie d'un plafond de garantie ;

**Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si l'erreur d'implantation de la maison rendant nécessaire la démolition et la reconstruction de la maison ne rendait pas l'ouvrage impropre à sa destination, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;**

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE,