

L'IMMIXTION FAUTIVE DU MO VENDEUR EN VEFA EXONERE LES CONSTRUCTEURS...

L'immixtion fautive de la SCI venderesse Maître de l'ouvrage exonère les constructeurs de leur responsabilité y compris vis-à-vis des acquéreurs.

Cass Civ 3ème 16 juin 2016 N° de pourvoi : 14-27222

Sur le premier moyen :

Attendu que le syndicat et les copropriétaires font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes contre M. Y..., la MMA, le liquidateur de la société Icto, la MAAF, M. A..., la société Mourot, la MMA, et M. Z..., alors, selon le moyen :

1°/ que les acquéreurs successifs d'un immeuble sont recevables à agir contre les constructeurs sur le fondement de la garantie décennale qui accompagne, en tant qu'accessoire, l'immeuble ; qu'en affirmant que le syndicat et les copropriétaires ne disposaient pas de plus de droits que ceux que la SCI, maître d'ouvrage originel, leur avait transmis par la vente de l'ouvrage, quand ils étaient fondés à exercer l'action décennale contre les constructeurs, qui accompagne l'immeuble en tant qu'accessoire, indépendamment des exceptions qui, liées à une faute personnelle de la SCI, ne pouvaient être opposées aux acquéreurs successifs de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 1792 du code civil par refus d'application ;

2°/ que fût-elle fautive, l'immixtion du maître d'ouvrage, notoirement compétent, dans la conception et la réalisation de l'ouvrage, ne peut constituer une cause étrangère exonérant totalement le constructeur de sa responsabilité décennale, dès lors qu'il appartient, en toute hypothèse, à cet homme de l'art ne pas accepter aveuglément les instructions, modifications et suppressions exigées par le maître de l'ouvrage, lorsqu'elles sont contraires au permis de construire et aux règles de l'art et qu'il lui faut, le cas échéant, refuser purement et simplement d'exécuter les travaux dans de telles conditions ; que la cour d'appel constate que les constructeurs intervenus dans la réalisation de l'immeuble litigieux ont accepté de réaliser les travaux quand les plans et documents techniques nécessaires à leur mission ne leur étaient pas fournis par le maître d'ouvrage, quand ils avaient été dépossédés de toute liberté dans l'exécution des tâches non précisément déterminées qui leur étaient confiées par le maître d'ouvrage, quand ils avaient reçu des instructions qui, répondant à un souci d'économie du maître d'ouvrage, étaient contraires au permis de construire, et plus généralement aux règles de l'art et, enfin, quand le maître d'ouvrage avait fait des choix totalement inadaptés qui étaient la cause directe et exclusive des dommages constatés ; qu'en décidant d'exonérer les constructeurs de toute responsabilité du fait de ces fautes commises par la SCI, quand il appartenait à ces hommes de l'art, et professionnels de la construction, de ne pas accepter servilement de telles conditions d'intervention imposées par le maître d'ouvrage, et de refuser d'exécuter des travaux contraires à la réglementation d'urbanisme et aux règles de l'art, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, et a violé l'article 1792 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que **la SCI, dont la compétence technique était notoire, avait assuré la maîtrise d'oeuvre en dirigeant sous son autorité toutes les entreprises, sans mettre à leur disposition les plans ou documents techniques nécessaires à leur mission** et sans leur permettre de conserver la moindre liberté dans l'exécution des tâches non précisément déterminées qu'elle leur avait confiées, **et qu'elle avait volontairement, par souci d'économie, donné aux entreprises des instructions contraires**

au permis de construire et aux règles de l'art et fait des choix totalement inadaptés qui étaient la cause directe et exclusive des dommages, la cour d'appel, qui a pu retenir que cette immixtion fautive constituait une cause étrangère qui exonérait totalement les entreprises de leur responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage en application de l'article 1792 du code civil, en a déduit à bon droit que les demandes du syndicat et des copropriétaires acquéreurs de l'ouvrage à l'encontre des constructeurs devaient être rejetées ;

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