

RC AU TITRE DES DOMMAGES INTERMEDIAIRES : POUR UN EXEMPLE DE FAUTE IMPUTABLE AU PROMOTEUR

On sait que la RC au titre des dommages intermédiaires est une RC pour faute prouvée, y compris pour le promoteur et que la preuve de la faute n'est pas apportée par la simple existence d'un vice, de sorte que la démonstration de la faute du promoteur semble assez largement théorique, dès lors qu'il ne s'immisce pas dans l'acte de construire.

Pourtant cette décision montre que la faute du promoteur peut néanmoins être retenue dans le cadre d'une VEFA à propos de la livraison d'un ouvrage.

Cass Civ 3^{ème} 12 novembre 2014 N° de pourvoi: 13-23570

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que les désordres décrits avaient été révélés aux copropriétaires postérieurement à la « réception », la cour d'appel, répondant aux conclusions, **a retenu à bon droit que le syndicat des copropriétaires pouvait obtenir réparation des désordres intermédiaires en prouvant la faute du promoteur, a pu retenir que l'analyse de l'expert permettait de caractériser les fautes du promoteur**, et qui n'était pas tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, notamment sur l'absence de réserves à la réception, laquelle ne pouvait être prononcée que par le promoteur maître de l'ouvrage, a retenu la nécessité de procéder à des travaux pour assurer la conformité de l'implantation de la piscine, et a souverainement apprécié l'existence et l'étendue des préjudices du syndicat des copropriétaires ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi

Cette décision peut surprendre dans la mesure où, à la lecture des moyens, il semble bien qu'en réalité c'est bien le vice ou la non-conformité qui établissent la faute... :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné un promoteur immobilier ../. à régler à un syndicat de copropriétaires ../. les sommes de : 527 € (non-conformité des évacuations de parking), 2.637 € (absence de séparateur d'hydrocarbures, 5.025 € (absence de compteur général), 2.781 € (ouverture des châssis des cages d'escalier), 15.825 € (reprise des espaces verts), 59.800 € (mise en conformité de la piscine), 312 € (système de chloration automatique), 1.055 € (réfection des regards) et 4.784 € (remise en état du trottoir) ;

AUX MOTIFS QUE seule l'inondation qui n'était pas reprochée à la SCI par le syndicat des copropriétaires était de nature à rendre l'immeuble impropre à sa destination suivant le rapport de l'expert (p. 50) ; qu'il s'en induisait que les autres désordres listés par l'expert constituaient

des désordres intermédiaires dont la réparation était ouverte, en cas de faute prouvée, par l'article 1147 du code civil au syndicat des copropriétaires auquel l'action était transmise contre le promoteur tenu de livrer un ouvrage exempt de vice ; que l'analyse de l'expert permettait de caractériser les fautes du promoteur quant à la non-conformité des évacuations des eaux du parking par un exécutoire de 100 mm quand les canalisations étaient de 200 mm (527 €), l'absence de séparateur d'hydrocarbures au mépris de la réglementation de 1975 (2.637 € l'absence de compteur général d'eau défini contractuellement (5.025 €), l'impossibilité d'ouverture des châssis des cages d'escalier (2.781 € TTC selon l'expert), l'inadéquation des plantations, la présence de cailloux et la défectuosité du gazon (15.825 €), l'implantation non conforme de la piscine (59.800 €), le sous-dimensionnement du système de chloration automatique (671 €), les factures des regards dans les espaces verts (1.055 €) et la remise en état du trottoir (4.784 €), tous désordres révélés après la réception aux copropriétaires ; qu'il y avait lieu de préciser que le permis modificatif de l'implantation de la piscine obtenu par le promoteur le 23 février 2007 n'empêchera pas le syndicat d'avoir à supporter les frais de la modification d'implantation, en sorte que sa demande en paiement de 59.800 € était bien fondée; qu'en revanche, l'insuffisance de distribution d'eau par suite de la faible pression du réseau public ne pouvait être imputée au constructeur qui avait pris soin d'installer un surpresseur commandé en 1999, sur lequel le syndicat avait cru devoir installer un système d'arrosage qui était la cause de l'insuffisance de distribution de l'eau dans les étages supérieurs ; qu'à l'exception du désordre lié à la pression de l'eau, les demandes du syndicat contre la SCI à laquelle succédait la société Financière Wilson étaient bien fondées, tant dans leur principe que dans leur montant qui était partiellement corrigé par la cour suivant les évaluations de l'expert ;

Plus que jamais compte tenu de la place grandissante prise par le régime de responsabilité au titre des dommages intermédiaires, corrélativement à la réduction du domaine d'application de la garantie de bon fonctionnement, il incombe aux promoteurs de s'intéresser à l'état de leur couverture pour ce type de responsabilité.