

**Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 5 décembre 2019, 18-20.181, Inédit****Cour de cassation - Chambre civile 3**

N° de pourvoi : 18-20.181
ECLI:FR:CCASS:2019:C301028
Non publié au bulletin
Solution : Cassation partielle

Audience publique du jeudi 05 décembre 2019

Décision attaquée : Cour d'appel de Basse-Terre, du 22 mai 2018

Président
M. Chauvin (président)

Avocat(s)
SCP Gadiou et Chevallier, SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano

Texte intégral

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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

La société Building services a formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, le moyen de cassation annexé au présent arrêt ;

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 22 mai 2018), que Mme M... a acquis une villa destinée à la location touristique ; qu'ayant constaté le pourrissement d'une partie du deck de la terrasse réalisé par la société Building services, Mme M... l'a assignée, avec son assureur, la société SMABTP, en indemnisation de ses préjudices ;

Sur le premier moyen du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu que la société Building services fait grief à l'arrêt de la condamner, in solidum avec la société SMABTP, à payer à Mme M... une certaine somme au titre des pertes locatives ;

Mais attendu qu'ayant relevé, sans se fonder sur la perte d'une chance, que la durée des travaux était estimée à un mois et demi, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a souverainement apprécié l'étendue du préjudice subi au titre de la perte de loyers et a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le second moyen du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu que la société Building services fait le même grief à l'arrêt ;

Mais attendu que la société Building services n'est pas recevable à critiquer la condamnation de son assureur opposant une non-garantie au maître de l'ouvrage ;

D'où il suit que le moyen est irrecevable ;

Mais sur le moyen unique du pourvoi principal :

Vu les articles L. 241-1 et A. 243-1 du code des assurances ;

Attendu que, pour condamner la société SMABTP, in solidum avec la société Building services, à payer à Mme M... une certaine somme au titre des pertes locatives, l'arrêt retient qu'au titre de la garantie décennale, le constructeur est tenu de prendre en charge la réparation des dommages matériels et immatériels consécutifs aux désordres relevant de l'article 1792 du code civil et que, s'agissant d'une garantie légale, l'assureur décennal de la société Building services est tenu de garantir les dommages immatériels ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'assurance obligatoire de la responsabilité du constructeur, qui garantit le paiement des travaux de réparation de l'ouvrage à la réalisation duquel l'assuré a contribué, ne s'étend pas, sauf stipulations contraires, non invoquées en l'espèce, aux dommages immatériels, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société SMABTP, in solidum avec la société Building services, à payer à Mme M... la somme de 70 326 euros au titre de la perte des loyers, l'arrêt rendu le 22 mai 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Basse-Terre, autrement composée ;

Condamne la société Building services aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 cinq décembre deux mille dix-neuf. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal, par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils, pour la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté la SMABTP de l'ensemble de ses demandes, et D'AVOIR condamné in solidum les sociétés BUILDING SERVICES et SMABTP à payer à Madame M... la somme de 70.326 € au titre de la perte de loyers ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « la SMABTP prétend que sa garantie est limitée aux dommages matériels, les dommages immatériels ou indirects en étant exclus ; cependant, au titre de la garantie décennale, le constructeur est tenu de prendre en charge la réparation des dommages matériels ou immatériels consécutifs aux désordres relevant de l'article 1792 ; s'agissant d'une garantie légale, l'assureur décennal de la société BUILDING SERVICES est tenu de garantir les dommages immatériels » (arrêt p. 6) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE, « la responsabilité de la société BUILDING SERVICES est donc pleinement mise en cause sur le fondement des dispositions de l'article 1792 du code civil, tant au niveau de la réalisation de l'ouvrage qu'au niveau du choix des matériaux ; [] pendant toute la durée des travaux, estimée à 1 mois et demi par la société BRICK SXM sur son devis, Madame I... ne pourra pas louer la villa elle va donc subir un préjudice qu'il convient de réparer, à cette fin, les sociétés BUILDING SERVICES et SMABTP devront donc être condamnées in solidum à régler la somme de 70.326 euros à Madame I... au titre de la perte de loyer ; [] les sociétés BUILDING SERVICES et SMABTP seront condamnées in solidum au paiement de la somme de 186.089,42 euros au titre de la remise en état et au paiement de la somme de 70.326 euros au titre de la perte de loyer » (jugement, pp. 7 et 8) ;

ALORS QU'il résulte des articles L. 241-1 et A 243-1 du code des assurances que l'assurance obligatoire de la responsabilité du constructeur, qui garantit le paiement des travaux de réparation de l'ouvrage à la réalisation duquel l'assuré a contribué, ne s'étend pas, sauf stipulations contraires, aux dommages immatériels ; que, pour condamner la SMABTP à indemniser Madame M... au titre des dommages immatériels, la cour d'appel énonce qu'au titre de la garantie décennale, le constructeur est tenu de prendre en charge la réparation des dommages matériels ou immatériels consécutifs aux désordres relevant de l'article 1792, et que s'agissant d'une garantie légale, l'assureur décennal de la société BUILDING SERVICES est tenu de garantir les dommages immatériels ; qu'en statuant ainsi, quand l'assurance obligatoire de responsabilité du constructeur ne s'étend pas, sauf stipulation contraire qui n'était au demeurant pas invoquée, aux dommages immatériels, la cour d'appel a violé les articles L. 241-1 et A. 243-1 du code des assurances, ainsi que l'annexe 1 à ce dernier article. Moyens produits au pourvoi incident, par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour la société Building services

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné in solidum les sociétés SMABTP et Building Services à payer à Mme M... la somme de 70.326 euros au titre de la perte de loyers ;

AUX MOTIFS QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « la SMABTP prétend que sa garantie est limitée aux dommages matériels, les dommages immatériels ou un direct en étant exclus ; cependant, au titre de la garantie décennale, le constructeur est tenu de prendre en charge la réparation des dommages matériels ou immatériels consécutifs aux désordres relevant de l'article 1792 ; s'agissant d'une garantie légale, l'assureur décennal de la société Building Services est tenu de garantir les dommages immatériels ; la durée des travaux étant estimée à 1 mois et demi, eu égard au coût moyen de location hebdomadaire de la villa, la décision qui a condamné in solidum la société Building Services et la SMABTP à payer la somme de 70 326 € au titre de la perte des loyers, sans qu'il y ait lieu de se préoccuper des dégâts causés par l'ouragan Irma au mois d'octobre 2017 » ;

ALORS en premier lieu QU'en accordant à Mme M... une indemnité de 70 326 euros au titre de la perte de loyers qu'elle pourrait subir pendant la durée des travaux sur le deck de sa villa, sans rechercher, comme elle y était invitée, si la circonstance que le deck a été détruit par l'ouragan Irma, avant qu'elle n'ait pu effectuer les travaux et subir un tel préjudice, n'établissait pas l'absence de tout dommage de ce chef, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, et de l'article 1792 du code civil ;

ALORS en second lieu QUE la réparation d'une perte de chance doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'elle aurait procuré si elle s'était réalisée ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a accordé à Mme M... une indemnité de 70 326 euros au titre de la perte de loyers subie pendant la durée des travaux, somme qui correspond à la somme qu'elle aurait pu percevoir si elle était parvenue à louer sa villa à la semaine pendant toute la durée des travaux ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui a accordé à Mme M... l'avantage que lui aurait procuré la location optimale de son bien en cas de réalisation de la chance perdue, sans évaluer cette chance perdue, a violé l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 et l'article 1792 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné in solidum les sociétés SMABTP et Building Services à payer à Mme M... la somme de 70.326 euros au titre de la perte de loyers.

AUX MOTIFS QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « la SMABTP prétend que sa garantie est limitée aux dommages matériels, les dommages immatériels ou un direct en étant exclus ; cependant, au titre de la garantie décennale, le constructeur est tenu de prendre en charge la réparation des dommages

matériels ou immatériels consécutifs aux désordres relevant de l'article 1792 ; s'agissant d'une garantie légale, l'assureur décennal de la société Building Services est tenu de garantir les dommages immatériels ; la durée des travaux étant estimée à 1 mois et demi, eu égard au coût moyen de location hebdomadaire de la villa, la décision qui a condamné in solidum la société Building Services et la SMABTP à payer la somme de 70 326 € au titre de la perte des loyers, sans qu'il y ait lieu de se préoccuper des dégâts causés par l'ouragan Irma au mois d'octobre 2017 » ;

ALORS QU'il résulte des articles L. 241-1 et A 243-1 du code des assurances que l'assurance obligatoire de la responsabilité du constructeur, qui garantit le paiement des travaux de réparation de l'ouvrage à la réalisation duquel l'assuré a contribué, ne s'étend pas, sauf stipulations contraires, aux dommages immatériels ; que, pour condamner in solidum les sociétés Building Services et SMABTP à indemniser Mme M... au titre des dommages immatériels, la cour d'appel énonce qu'au titre de la garantie décennale, le constructeur est tenu de prendre en charge la réparation des dommages matériels ou immatériels consécutifs aux désordres relevant de l'article 1792, et que s'agissant d'une garantie légale, l'assureur décennal de la société Building Services est tenu de garantir les dommages immatériels ; qu'en statuant ainsi, quand l'assurance obligatoire de responsabilité du constructeur ne s'étend pas, sauf stipulation contraire qui n'était au demeurant pas invoquée, aux dommages immatériels, la cour d'appel a violé les articles L. 241-1 et A. 243-1 du code des assurances, ainsi que l'annexe 1 à ce dernier article.ECLI:FR:CCASS:2019:C301028