

Cour de révision, 9 octobre 2009, SCI P. H. c/ S.A. A. A.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	9 octobre 2009
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Vente d'immeuble

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2009/10-09-485092>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Vente Immobilière

Dysfonctionnement de l'installation collective de chauffage et de climatisation - Action décennale en garantie de l'acheteur, contre le vendeur s'agissant d'un vice caché affectant un gros ouvrage, de nature à rendre l'immeuble impropre à sa destination

Résumé

Selon l'arrêt attaqué, le 11 juin 1999 la société civile immobilière P. H. a vendu à la société A. A. un appartement, 9 boulevard à Monaco ; que se plaignant de désordres affectant l'installation de chauffage, cette dernière a assigné la société venderesse aux fins de la voir déclarée contractuellement tenue de garantir et réparer ces désordres et, avant dire droit sur le montant du préjudice, que soit ordonnée une expertise.

Le tribunal a accueilli cette demande que la Cour d'appel a confirmé cette décision, dit la société venderesse contractuellement tenue de garantir les vices cachés d'en réparer les conséquences dommageables, la condamnant à payer à la société A. A. la somme de 3.000 euros à titre de dommages-intérêts pour appel abusif.

La SCI reproche encore à l'arrêt d'avoir déclaré recevables comme n'étant pas tardives les demandes de l'acheteuse et de l'avoir reconnue contractuellement tenue de garantir les vices cachés et d'en réparer les conséquences dommageables alors selon le moyen, en premier lieu que les dysfonctionnements affectant un élément d'équipement ne relèvent de la responsabilité pour vice de construction que si cet élément est assimilable à un édifice au sens de l'article 1630 du Code civil ou s'il constitue lui-même un gros ouvrage au sens de l'article 2090 du même code ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans préciser, bien qu'elle y ait été invitée, en quoi le démontage du système de chauffage et de climatisation porterait techniquement atteinte à la solidité ou à la destination de l'immeuble, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles précités et de l'article 989 du Code civil ; alors en deuxième lieu qu'en affirmant purement et simplement que les phénomènes anormaux dont se plaignait l'acheteuse étaient de nature à rendre l'immeuble impropre à sa destination sans étayer cette affirmation par des constatations de fait précises cependant que la SCI faisait valoir que l'occupant de l'appartement était le seul à se plaindre du système de climatisation qui fonctionnait à la satisfaction générale des autres copropriétaires, la Cour d'appel a privé sa décision de motifs et violé les articles 199 et 435 du Code de procédure civile ; et alors en troisième lieu qu'en énonçant comme étant un fait certain, que les désordres invoqués par l'acheteuse étaient de nature à rendre l'immeuble impropre à sa destination tout en considérant, pour confirmer la mesure d'expertise, qu'il convenait de mieux rechercher les causes et les conséquences dommageables du mauvais fonctionnement de l'installation, la Cour d'appel s'est prononcée par des motifs contradictoires, en violation des articles 199 et 435 du Code de procédure civile.

Mais ayant relevé que l'immeuble était doté d'une installation collective de climatisation avec production d'eau glacée, et ventilo-convecteur individuel d'un pré-chauffage de l'air pré-traité au moyen d'un dispositif de type « récupérateur à plaque » dont la batterie de récupération des calories est située dans la gaine d'évacuation de la V.M.C., que les parties privatives de l'installation comprenaient des ventilo-convecteurs situés dans les faux plafonds dont l'accès nécessitait de casser le plafond en staff, l'arrêt retient souverainement d'un côté, que cette installation avait le caractère d'un gros ouvrage bénéficiant de la garantie décennale du constructeur et, d'un autre côté, que les désordres du système de climatisation qui engendraient des phénomènes anormaux rendaient l'immeuble de l'acheteuse impropre à sa destination ; que, sans se contredire et répondant ainsi aux conclusions prétendument délaissés, la Cour d'appel a par une décision motivée légalement justifiée celle-ci.

(en matière civile)

La Cour,

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu que selon l'arrêt attaqué, que le 11 juin 1999 la société civile immobilière P.H. a vendu à la société A.A. un appartement, 9 boulevard ... à Monaco ; que se plaignant de désordres affectant l'installation de chauffage, cette dernière a assigné la société venderesse aux fins de la voir déclarée contractuellement tenue de garantir et réparer ces désordres et, avant dire droit sur le montant du préjudice, que soit ordonnée une expertise ;

Que le tribunal a accueilli cette demande que la Cour d'appel a confirmé cette décision, dit la société venderesse contractuellement tenue de garantir les vices cachés d'en réparer les conséquences dommageables, la condamnant à payer à la société A. A. la somme de 3 000 euros à titre de dommages-intérêts pour appel abusif ;

Sur le premier moyen, pris en ses deux branches réunies :

Attendu que la SCI fait grief à la Cour d'avoir ainsi statué alors, selon le moyen, d'une part que saisie de l'appel dirigé contre un jugement qui s'était borné à statuer sur la recevabilité des demandes de la société A. A., en tranchant uniquement la partie du principal tenant à la qualification de gros et menu ouvrage de l'installation litigieuse et qui, « avant dire droit au fond », avait ordonné une expertise, elle ne pouvait, sans méconnaître les limites de ses pouvoirs, retenir que les désordres allégués constituaient des vices cachés et étaient de nature à rendre l'immeuble impropre à sa

destination, ce qui revenait à se prononcer sur le bien-fondé de l'action en garantie décennale ; qu'elle a ainsi violé les articles 429 et 433 du Code de procédure civile ; alors d'autre part qu'elle ne pouvait, sans se contredire, confirmer la mesure d'expertise destinée à établir la cause, la nature et les conséquences des dysfonctionnements invoqués sur lesquels le tribunal ne s'était pas prononcé et retenir ensuite que ces désordres étaient cachés et de nature à rendre l'immeuble impropre à sa destination pour en déduire que la SCI était contractuellement tenue de les garantir et d'en réparer les conséquences dommageables, violant ainsi les articles 199 et 435 du Code de procédure civile ;

Mais attendu d'une part que l'appel interjeté par la SCI n'étant pas limité, c'est par une exacte application des articles 429 et 433 du Code de procédure civile que la Cour, après avoir confirmé les dispositions du jugement relatives à l'existence des désordres affectant l'installation de chauffage ainsi que son caractère de gros ouvrage et avoir analysé la clause de garantie des vices de construction figurant à l'acte de vente, a statué sur la demande de l'acheteuse, tendant à voir déclarer la SCI contractuellement tenue de la garantir que d'autre part, sans se contredire et sans violer les articles 199 et 435 du Code de procédure civile, elle a confirmé la mesure d'expertise destinée à déterminer les remèdes propres à faire cesser les désordres et à évaluer le préjudice subi ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen pris en ses trois branches :

Attendu que la SCI reproche encore à l'arrêt d'avoir déclaré recevables comme n'étant pas tardives les demandes de l'acheteuse et de l'avoir reconnue contractuellement tenue de garantir les vices cachés et d'en réparer les conséquences dommageables alors selon le moyen, en premier lieu que les dysfonctionnements affectant un élément d'équipement ne relèvent de la responsabilité pour vice de construction que si cet élément est assimilable à un édifice au sens de l'article 1630 du Code civil ou s'il constitue lui-même un gros ouvrage au sens de l'article 2090 du même code ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans préciser, bien qu'elle y ait été invitée, en quoi le démontage du système de chauffage et de climatisation porterait techniquement atteinte à la solidité ou à la destination de l'immeuble, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles précités et de l'article 989 du Code civil ; alors en deuxième lieu qu'en affirmant purement et simplement que les phénomènes anormaux dont se plaignait l'acheteuse étaient de nature à rendre l'immeuble impropre à sa destination sans étayer cette affirmation par des constatations de fait précises cependant que la SCI faisait valoir que l'occupant de l'appartement était le seul à se plaindre du système de climatisation qui fonctionnait à la satisfaction générale des autres copropriétaires, la Cour d'appel a privé sa décision de motifs et violé les articles 199 et 435 du Code de procédure civile ; et alors en troisième lieu qu'en énonçant comme étant un fait certain, que les désordres invoqués par l'acheteuse étaient de nature à rendre l'immeuble impropre à sa destination tout en considérant, pour confirmer la mesure d'expertise, qu'il convenait de mieux rechercher les causes et les conséquences dommageables du mauvais fonctionnement de l'installation, la Cour d'appel s'est prononcée par des motifs contradictoires, en violation des articles 199 et 435 du Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'immeuble était doté d'une installation collective de climatisation avec production d'eau glacée, et ventilo-convecteur individuel d'un pré-chauffage de l'air pré-traité au moyen d'un dispositif de type « récupérateur à plaque » dont la batterie de récupération des calories est située dans la gaine d'évacuation de la V.M.C, que les parties privatives de l'installation comprenaient des ventilo-convecteurs situés dans les faux plafonds dont l'accès nécessitait de casser le plafond en staff, l'arrêt retient souverainement d'un côté, que cette installation avait le caractère d'un gros ouvrage bénéficiant de la garantie décennale du constructeur et, d'un autre côté, que les désordres du système de climatisation qui engendraient des phénomènes anormaux rendaient l'immeuble de l'acheteuse impropre à sa destination ; que, sans se contredire et répondant ainsi aux conclusions prétendument délaissées, la Cour d'appel a par une décision motivée légalement justifiée celle-ci ;

Sur le troisième moyen :

Attendu que la SCI fait encore grief à la Cour d'appel d'avoir privé sa décision de motifs en violation des articles 199 et 435 du Code de procédure civile en ne répondant pas à ses conclusions qui faisaient valoir que la demande d'expertise était tardive et ne pouvait avoir pour objet de pallier la carence de la demanderesse ;

Mais attendu que ce n'est qu'après avoir jugé que les conditions d'application de la garantie décennale étaient réunies que le tribunal, dont la décision a été confirmée par la Cour, a souverainement apprécié l'opportunité de la mesure d'instruction sollicitée ; que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le quatrième moyen :

Attendu que la SCI fait enfin grief à la Cour appel de l'avoir condamnée à verser à l'acheteuse la somme de 3 000 euros à titre de dommages-intérêts pour appel abusif alors selon le moyen qu'en se bornant à affirmer que l'appel formé par elle était téméraire et, par suite abusif et dilatoire sans relever aucune circonstance caractérisant un comportement fautif de nature à faire dégénérer en abus son droit d'interjeter appel, elle a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1229 du Code civil ;

Mais attendu que c'est après avoir procédé à l'analyse et au rejet de l'ensemble des demandes formées par la SCI, que la Cour d'appel a estimé son appel dilatoire et abusif caractérisant ainsi un comportement fautif ; que le moyen n'est pas fondé ;

Sur la demande de dommages et intérêts de la société A. A. :

Attendu que cette société sollicité la somme de 50 000 euros à titre de dommages et intérêts au motif que le pourvoi serait abusif ;

Mais attendu qu'en formant un pourvoi en révision la SCI n'a fait qu'user de son droit d'exercer une voie de recours ;

Et sur la condamnation à l'amende de la SCI H. :

Vu l'article 459-4 du Code de procédure civile ;

Attendu que compte tenu des circonstances de l'affaire relevées ci-dessus, il n'y a pas lieu de dispenser la SCI H. de la condamnation à l'amende ;

Par ces motifs,,

- Rejette le pourvoi,
- Rejette la demande de dommages et intérêts présentée par la société A.A.
- Condamne la SCI P.H. à l'amende et aux dépens dont distraction au profit de Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur sous sa due affirmation.

M. Jean APOLLIS, Premier-Président ; M. Jean-Pierre DUMAS Conseiller, Mme Cécile PETIT, Rapporteur ; M. JACQUES, Procureur Général ; Mme Béatrice BARDY, Greffier en Chef ; Mes Étienne LEANDRI ; Jean-Pierre LICARI, Avocats-Défenseurs.

Note

Cette décision rejette le pourvoi formé le 5 mars 2009 contre l'arrêt rendu le 13 janvier 2009 par la Cour d'appel.