

Texte intégral

N° de minute :

254

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

Arrêt du 23 Août 2021

Chambre Civile

Numéro R.G. : N° **RG 18/00262** – N° **Portalis DBWF-V-B7C-PCG**

Décision déferée à la cour : Jugement rendu le 02 Mai 2011 par le Tribunal de première instance de NOUMEA (RG n° :2004/2138)

Saisine de la cour : 20 Août 2018

APPELANT

La Compagnie d'Assurances GENERALI PACIFIQUE NC, prise en la personne de son représentant légal,

Siège social : [...]

Représentée par M^e [Fabien CHAMBARLHAC](#) de la SELARL LFC AVOCATS, avocat au barreau de NOUMEA

INTIMÉS

Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence '[LES OCEANES](#)', représenté par son Syndic la Société SUNSET LOCATION,

Siège social : [...]

M. I X

né le [...] à [...],

demeurant [...]

M^{me} AC-AD R épouse X

née le [...] à [...],

demeurant [...]

M. J K

né le [...] à [...],

demeurant [...]

M^{me} T DE S épouse Y

née le [...] à [...],
demeurant [...]

M. L D

né le [...] à [...],
demeurant [...]

M^{me} M D

née le [...] à NEUILLY-SUR-SEINE (92200),
demeurant [...]

M^{me} N F

née le [...] à [...],
demeurant [...]

M^{me} AC-AD G

née le [...] à BADEN-BADEN (ALLEMAGNE),
demeurant [...]

M^{me} AE C-AF

née le [...] à [...],
demeurant [...]

M. O E,

demeurant [...]

**Tous représentés par M^e Fabien AC de la [SELARL D'AVOCATS CALEXIS](#),
avocat au barreau de NOUMEA**

M^{me} AC-AD AG veuve Z

née le [...] à [...],
demeurant [...]

M. V W Z, venant aux droits en qualité d'héritier de M. A Z

né le [...] à [...],
demeurant [...]

**M. AA AB Z, venant aux droits en qualité d'héritier de M. A
Z**

né le [...] à [...],

demeurant 3 Promenade G Laroque – Baie des Citrons – 98800 NOUMEA

Melle AH AI AJ Z, venant aux droits en qualité d'héritière de M. A Z

née le [...] à [...],

demeurant 3 Promenade G Laroque – Baie des Citrons – 98800 NOUMEA

**Tous représentés par M^e [Frédéric DE GRESLAN](#) de la SELARL SOCIETE
D'AVOCAT [DE GRESLAN](#)-LENTIGNAC, avocat au barreau de NOUMEA**

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 03 Mai 2021, en audience publique, devant la cour composée de :

M^{me} AC-AK AL, Conseiller, président,

M. Charles TELLIER, Conseiller,

M^{me} Zouaouia MAGHERBI, Conseiller,

qui en ont délibéré, sur le rapport de M^{me} AC-AK AL.

Greffier lors des débats : M. Petelo GOGO

Greffier lors de la mise à disposition : M^{me} P Q

ARRÊT :

— contradictoire,

— prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, le 17/06/2021 date à laquelle le délibéré a été prorogé successivement aux dates suivantes : 24/06/2021, 28/06/2021, 05/07/2021, 12/07/2021, 15/07/2021, 26/07/2021, 29/07/2021, 05/08/2021, puis au 23/08/2021, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article [451](#) du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,

— signé par M^{me} AC-AK AL, présidente, et par M^{me} P Q adjointe administrative principale faisant fonction de greffier en application de l'article [R 123-14](#) du code de l'organisation judiciaire, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

En 1996, M. et M^{me} Z ont fait édifier, en qualité de promoteurs, un ensemble immobilier comportant 2 tours et 43 logements dénommé " [...]' à [...].

Ils avaient souscrit une assurance garantie décennale auprès de la compagnie LA CONCORDE, aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la société GENERALI PACIFIC NC.

Les travaux ont été achevés le 19 septembre 1996 et réceptionnés le 05/11/1996

Se plaignant de différents désordres, les copropriétaires de cette résidence, regroupés au sein du syndicat des copropriétaires de la résidence 'LES OCÉANES', ont assigné par actes

d'huissier des 14 et 15 octobre 2004, M. et M^{me} Z et leur assureur, la compagnie La Concorde, devant le tribunal de première instance de Nouméa afin de les voir condamner à les indemniser des désordres affectant l'immeuble.

Une expertise a été ordonnée par **une ordonnance du juge de la mise en état du 20 juin 2005**.

L'expert, M. B, a déposé son rapport le 26 juillet 2007.

Par ordonnance du 24 août 2009, le juge de la mise en état a rejeté la demande de communication de pièces de la compagnie d'assurance et a ordonné un complément d'expertise.

Par rapport du 3 novembre 2009, l'expert M. B a complété son précédent rapport du 26 juillet 2007 en estimant les travaux de reprise à la somme de 79 946 345 F CFP.

Par arrêt du 21 janvier 2010, la cour d'appel de Nouméa a déclaré irrecevable l'appel de cette ordonnance, formé par la compagnie GENERALI France, au motif qu'il appartenait à celle-ci d'interjeter appel de cette ordonnance avec le jugement sur le fond.

Par jugement du 2 mai 2011, le tribunal de première instance de Nouméa a déclaré, en application des dispositions de l'article [1792](#) du code civil, les époux Z responsables des désordres affectant les carrelages, murs et plafonds, les terrasses et buanderies des appartements et le joint de dilatation du premier niveau de la tour A de la Résidence les Océanes située à [...].

Le tribunal a déclaré l'action du syndicat des copropriétaires de la Résidence LES OCÉANES recevable et a condamné, in solidum, les époux Z et la compagnie d'assurances GENERALI France, venant aux droits de la compagnie LA CONCORDE, à payer au Syndicat des copropriétaires la somme de 73 816 15 F CFP au titre du coût de la réfection des désordres, cette somme portant intérêts au taux légal à compter du 19 mars 2010.

Il a condamné in solidum les époux Z et la compagnie d'assurance GENERALI France à payer à M^{me} C, M^{me} D, M. D, M. E, M. et M^{me} X R, M^{me} F, M^{me} G et M^{me} Y S, à chacun d'eux, une somme de 200 000 F CFP à titre de dommages et intérêts en réparation du trouble de jouissance subi du fait des désordres.

La compagnie GENERALI PACIFIC NC et les époux Z ont interjeté appel de ce jugement. La société GENERALI a fait valoir que les pièces produites n'étaient pas de nature à conférer date certaine au procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 18 août 2004 et,

qu'en toute hypothèse, ce procès-verbal ne pouvait valoir autorisation donnée au syndic d'agir en justice, de sorte que l'action en garantie décennale devait être déclarée prescrite.

Par arrêt du 13 décembre 2012, la cour d'appel de Nouméa a déclaré recevables les appels. Avant dire droit, la cour a ordonné la réouverture des débats. Elle a invité le syndicat des copropriétaires à produire les convocations des copropriétaires à l'assemblée du 18 août 2004, les accusés réception, la feuille de présence ainsi que la communication en original du procès-verbal de la séance tenue par le syndic en application de l'article 17 alinéa 4 du décret du 17 mars 1967, outre ses écritures, au plus tard pour le 30 janvier 2013.

Par arrêt du 4 juillet 2013, la cour d'appel a débouté les époux Z de leur demande tendant à prononcer la nullité du jugement au regard des articles [455](#) et [458](#) du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie .

Elle a dit n'y avoir lieu à constater la prescription de l'action en garantie décennale.

Avant-dire droit, la cour a prévu, au vu des dispositions des articles [179](#) à [183](#) du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie, de se déplacer sur les lieux afin de procéder à des vérifications personnelles de nature à déterminer la nature des désordres et qu'elle serait assistée de M. B, expert.

Le 20 septembre 2013, la cour s'est ainsi transportée aux 6 et [...]', à Nouméa.

Par ordonnance en date du 14 novembre 2013, le procès verbal de transport sur les lieux a été notifié aux parties qui ont été invitées à conclure sur les constatations faites par la cour.

Par arrêt du 3 avril 2014, la cour d'appel relevant que les parties étaient communes à dire qu'il y avait lieu de surseoir à statuer dans l'attente de l'arrêt de la Cour de cassation à intervenir à la suite du pourvoi des consorts Z et de la compagnie d'assurances GENERALI PACIFIC NC formé contre l'arrêt du 4 juillet 2013, a dit qu'il était de l'intérêt d'une bonne administration de la justice de surseoir à statuer et, en application de l'article [378](#) du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie, a retiré l'affaire du rôle.

Par arrêt du 16 décembre 2014, la Cour de cassation, 3^e chambre civile, a rejeté le pourvoi formé contre l'arrêt du 4 juillet 2013.

Par arrêt du 03/01/2017, la cour d'appel de Nouméa a infirmé en toutes ses dispositions le **jugement du 02/05/2011** et statuant à nouveau a dit que les désordres constatés sur les deux immeubles de la résidence ne portaient pas atteinte ni à la solidité des ouvrages ni à la destination de l'immeuble et ne relevaient pas de la garantie décennale.

En cours d'instance, M. H est décédé.

Le Syndicat des Copropriétaires a formé un pourvoi contre cette décision.

Par arrêt du 03/05/2018, la Cour de Cassation a censuré l'arrêt de la cour d'appel pour n'avoir pas motivé le rejet des demandes relatives aux désordres affectant le joint de dilatation de la Tour A et les planchers des buanderie et sur le désordre relatif à la dalle du parking pour n'avoir pas recherché comme il lui était demandé si les désordres ne constituaient pas en eux mêmes d'ores et déjà une atteinte caractérisée à la solidité de l'ouvrage .

PROCÉDURE APRES CASSATION

Par requête du 27/07/2018 sur renvoi après Cassation, la compagnie GENERALI a saisi la cour d'appel de Nouméa et demande dans le mémoire ampliatif du même jour et ses dernières écritures des 07/10/2019 et 01/07/2020 :

1/ à titre principal,

— de confirmer le jugement du 02/05/2011 du tribunal de première instance de Nouméa en ce qu'il a jugé que l'usage non conforme de la dalle du parking constitue une cause étrangère exonérant la responsabilité les constructeurs ;

— de l'infirmier sur les deux autres désordres (joint et buanderie) et statuant à nouveau de dire qu'ils ne sont pas de nature décennale comme ne portant atteinte ni à la destination du bâtiment ni à la solidité de l'ouvrage et par conséquent rejeter les réclamations de ce chef,

2/ à titre subsidiaire

— de dire que tant l'action directe du Syndicat des Copropriétaires que l'action en garantie du promoteur contre l'assureur de responsabilité décennale sont prescrite la 1^{re} pour n'avoir pas été engagée dans le délai de 10 ans , la seconde pour n'avoir pas dénoncé les désordres dans le délai biennal du code des assurances.

3/ à titre infiniment subsidiaire

— dire que la responsabilité du promoteur est exclue de la police d'assurance

La compagnie GENERALI sollicite enfin condamnation du Syndicat des Copropriétaires ou subsidiairement des consorts H, s'ils venaient à succomber à leur payer la somme de 1 500 000 Fcfp sur le fondement de l'article [700](#) du code de procédure civile .

Par conclusions des 25/04/2019 et du 14/05/2020, le Syndicat des Copropriétaires et les copropriétaires concernés par les désordres en parties privatives demandent de dire et juger que les 3 désordres en cause sont de nature décennale et en conséquence condamner solidairement les consorts H sous la garantie de la compagnie GENERALI à payer les sommes de :

* 697 588 Fcfp soit après re-actualisation la somme de 850 000 Fcfp au titre des travaux de réfection du joint de dilatation ,

* 2 044 539 Fcfp au titre des travaux de réfection des planchers des buanderies,

Sur le fléchissement de la dalle au vu de l'aggravation des désordres, ils demandent de désigner un expert avec pour mission de chiffrer les travaux de reprise et à défaut de condamner les consorts H sous la garantie de la compagnie GENERALI à payer la somme de :

* 180 000 Fcfp au titre des travaux de réfection de la dalle haute du parking

Il demandent de condamner la compagnie GENERALI et les consorts H à leur payer la somme de 1,5 millions sur le fondement de l'article [700](#) du code de procédure civile

Par conclusions des **27/06/2019 et 12/06/2020**, les consorts H demandent de réformer le jugement entrepris en toutes ses dispositions et statuant à nouveau de :

— constater que les désordres ne sont pas de nature décennale et en conséquence débouter les appelants de toutes leurs demandes et condamner le Syndicat des Copropriétaires à leur payer la somme de 1 000 000 Fcfp ; subsidiairement condamner la compagnie la compagnie GENERALI à les relever indemnes de toutes condamnations et la condamner à leur payer la somme de 1 000 000 Fcfp sur le fondement de l'article [700](#) du code de procédure civile
Vu les ordonnances de clôture et de fixation

MOTIFS DE LA DÉCISION

La Cour de Cassation a circonscrit le litige à l'examen de la nature des trois désordres que constituent le fléchissement de la dalle du parking, l'humidité de la buanderie et le joint de dilatation et à la question des responsabilités subséquentes.

Sur la nature des désordres

A/ sur le joint de dilatation de la tour A

L'expert a relevé l'existence d'un joint de dilatation dans le mur enterré qui borde le passage permettant d'accéder au parking commun de la Tour A. Ce joint n'est pas étanche et laisse passer, par fortes pluies, des venues d'eau dans les escaliers d'accès à la zone de stationnement.

La compagnie GENERALI considère que le désordre qui consiste en une absence d'ouvrage n'est pas décennal puisque le mur ne confronte aucune partie habitable de l'immeuble et que les infiltrations ne mettent pas en péril la solidité du gros oeuvre.

Le Syndicat des Copropriétaires fait valoir qu'aux dires de l'expert à chaque averse un peu forte le sol au pied de l'escalier est inondé rendant le carrelage très glissant et dangereux pour les usagers; de plus, il y a détérioration du revêtement mural avec à terme une inévitable corrosion des aciers du voile béton . La copropriété estime que la corrosion des aciers à terme caractérise la nature décennale du désordre.

Les consorts H demandent de dire que le désordre est un désordre mineur s'appuyant sur le rapport de 2007 de l'expert B qui a relevé que le mur n'étant pas en contact avec des locaux habitables, il n'est pas nécessaire de prévoir une étanchéité lourde. Ils concluent que ce désordre ne compromet pas la solidité de l'ouvrage ni sa destination.

Sur quoi,

Il ressort de l'expertise que le désordre au jour où l'expert a réalisé ses opérations (rapport complémentaire de 2007) ne compromettrait pas la solidité de l'ouvrage ni sa destination. Il concluait que seule l'aggravation du processus de corrosion pouvait à terme entraîner une atteinte à la solidité.

Pour mettre en jeu la responsabilité décennale des constructeurs, il faut que l'atteinte à la solidité intervienne avec certitude dans le délai de 10 ans. En l'espèce, la garantie décennale est expirée depuis le 05/11/2005. Les constatations de l'expert ont été faites en juin 2007 soit au delà du délai.

Dès lors, la mise en jeu de la responsabilité décennale ne peut être retenue.

B/ sur les planchers des buanderies

L'expert a constaté que les balcons terrasses n'ont pas reçu d'étanchéité sous le carrelage. Les buanderies sont protégées de l'extérieur par une paroi en lames persiennées. Quand il pleut l'eau pénètre dans ce local compte tenu de sa conception. En l'absence d'étanchéité, les plafonds présentent des décollements de peinture ou des traces d'humidité.

Le Syndicat des Copropriétaires considère que le désordre évolutif est de nature décennale en ce qu'à terme il entraînera la corrosion des aciers des armatures.

Les consorts H rappellent comme explicité par l'expert qu'il n'existait aucune obligation de revêtir d'un complexe d'étanchéité les terrasses et buanderies et qu'il n'y a pas atteinte à la solidité de l'ouvrage.

Sur quoi,

Le désordre ne présente pas un caractère décennal. De surcroît, les règles de l'art qui n'imposaient aucune étanchéité obligatoire. Dès lors, la mise en jeu de la responsabilité décennale sera écartée.

C/ sur la dalle du parking

L'expert a relevé que les têtes de poteaux dans le parking étaient éclatées et que les deux poutres présentaient une flèche importante, les dalles de la zone de roulement présentant de nombreuses fissures. Il conclut que l'ensemble des désordres n'étaient pas apparents à la réception. Il noté également qu'après être retourné plusieurs fois sur place il a constaté que les fissures traitées par un enduit visant à les cacher étaient réapparues et qu'il était clair que les poutres bougeaient sous l'effet de la circulation sur le parking extérieur.

La cause en est le fluage du béton et la surcharge permanente de la structure lors de la réfection de l'étanchéité de la dalle due à une erreur de calcul ce qui conduit à interdire l'accès au parking extérieur au poids lourds pour éviter que la structure ne souffre davantage (p 22 remèdes)

L'expert conclut que le parking a été dimensionné uniquement pour recevoir des véhicules de types voitures légères et que le passage de véhicules lourds (camions poubelles , camion de déménagement) est la cause des désordres.

Les consorts H estiment que le désordre a été réglé avec l'interdiction de la circulation des poids lourds et qu'aujourd'hui, il n'est fait état d'aucun désordre affectant la solidité de l'ouvrage, le parking étant quotidiennement utilisé par les résidents de l'immeuble

Le syndicat considère que le désordre est de nature décennale recouvrant à la fois un vice de construction et de conception. Il considère que le parking a vocation à recevoir la circulation de tous types de véhicules et que le seul fait que leur circulation soit à prescrire rend le bien impropre à sa destination.

L'assureur reconnaît qu'il y a atteinte à la solidité de l'ouvrage mais que le non respect de la destination que les parties avaient initialement entendu donner à l'ouvrage (circulation réservée aux véhicules légers) exonère les constructeurs de toute garantie ; qu'en tout état de cause , le dommage a pu être réparé à temps pour un coût inférieur à 300 000 Fcfp, les recommandations de l'expert ayant été suivies d'effet puisqu'il n'y a plus d'aggravation 15 ans après la réception.

Sur quoi,

Le désordre porte atteinte à la solidité de l'ouvrage. Toutefois s'agissant d'un parking aérien (il existe un autre parking), il devait être utilisé par les seuls résidents conformément à la configuration des lieux. L'usage abusif par des poids lourds (camion de déménagement ou camion poubelles) exonère les constructeurs. Au demeurant les mesures prises (travaux de consolidation et interdiction de circulation des poids lourds) ont permis de limiter les dommages.

Sur la demande en indemnisation.

La mise en jeu de la responsabilité décennale du promoteur ne peut être retenue pour aucun des désordres. En conséquence, le Syndicat des Copropriétaires sera débouté de toutes ses demandes formulées sur le fondement de l' article [1792](#) du code civil

Sur l'article [700](#) du code de procédure civile

Eu égard à la nature du litige et à son évolution procédurale, il y a lieu d'écarter l'application de l'article [700](#) du code de procédure civile au profit des consorts Z et de la compagnie GENERALI PACIFIQUE NC

Sur les dépens

Le Syndicat des Copropriétaires succombant supportera les dépens de la présente instance.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Statuant publiquement et contradictoirement,

Vu le jugement rendu le 02/05/2011

Vu l'arrêt de la Cour de Cassation du 03/05/2018

Infirme le jugement rendu le 02/05/2011, en ce qu'il a retenu le caractère décennal des désordres relatifs au défaut d'étanchéité du plancher des buanderies et au joint de dilatation.

Et statuant à nouveau :

Dit que les désordres ne relèvent pas de la garantie décennale,

Déboute le Syndicat des Copropriétaires de sa demande en indemnisations de ce chef,

Confirme le jugement en ce qu'il a retenu le caractère décennal du désordre affectant la dalle haute du parking couvert de la Tour A mais a exonéré le promoteur de sa responsabilité décennale,

Y ajoutant,

Dit n'y avoir lieu à l'application de l'article [700](#) du code de procédure civile ,

Condamne le Syndicat des Copropriétaires aux dépens de la présente instance.

Le greffier, Le président.