

**COUR D'APPEL DE PARIS, (19ème chambre, A)**  
**Arrêt du 3 décembre 2008**

no 06/20076

SCP Braun & Associés et autre

Monsieur Alain-Michel Blanc et autres Considérant que la société GOZO, aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la société CIFF a vendu entre le 19 février et le 30 juillet 1999, divers lots d'un immeuble, 16 rue Oberkampf avec l'engagement de faire des travaux sur le porche, la réfection des peintures des murs, des portes palières et des escaliers, d'installer un ascenseur, et de reprendre les murs extérieurs ;

Considérant qu'à la suite de la tempête du mois de décembre 1999, il est apparu que la toiture de l'immeuble était dans un tel état de délabrement qu'il était impossible de la réviser ou de la réparer ; Qu'un devis de réfection d'un montant de 944.490,33 € a été établi le 24 juillet 2000 ; Que le vendeur a fait savoir qu'il ne participerait à la dépense qu'à concurrence des millièmes dont il était resté propriétaire ;

Considérant que le 2 février 2001, 5 copropriétaires ont assigné leur vendeur, la copropriété, son ancien syndic, le cabinet MORGAND et son assureur pour obtenir une réduction du prix de vente correspondant à leur part de travaux ainsi que des dommages intérêts complémentaires en raison de la mauvaise foi de la société CIFF ; Qu'ils invoquent un vice caché et un manquement au devoir de conseil ; Que la société CIFF a appelé en garantie la SCPA FS & associés, maître d'oeuvre et son assureur la MAF ;

Considérant que par jugement du 11 septembre 2006, le tribunal de grande instance de Paris a estimé que l'immeuble était atteint d'un vice caché au moment de la vente et que la société CIFF était de mauvaise foi ; Qu'il a jugé que l'action estimatoire avait été intentée à bref délai et à condamné la société CIFF à payer à chacun 3.000 € à titre de dommages intérêts plus 11.013,25 € aux époux Blanc ainsi que les sommes suivantes, en réduction du prix de la vente avec intérêts à compter du payement du prix :

— Aux époux Flament 7.208,80 €

— Aux époux Blanc : 6.378,50 €

— Aux époux Bongrand : 6.808,30 €

— Aux époux Michon : 5.030,50 €

— A monsieur JULY : 10.315 €

Qu'il a condamné en outre le cabinet Morgand à payer à chacun des copropriétaires 1.000 € à titre de dommages intérêts pour manquement à son obligation de loyauté ;

Qu'il a condamné la société CIFF à payer au syndicat des copropriétaires 5.000 € pour l'avoir trompé sur l'état de la couverture ;

Qu'il a condamné enfin, la SCP BRAUN & associés ainsi que la MAF à garantir la société CIFF à concurrence des 2/6èmes des condamnations prononcées à son encontre et le cabinet MORGAND à raison de 1/6ème ;

Considérant que la SCP BRAUN & associés ainsi que la MAF ont relevé appel de ce jugement pour soutenir que l'architecte n'a pas commis de faute ; Qu'ils exposent que la société CIFF avait confié à l'architecte une mission limitée qui ne comportait ni réfection de

la toiture ni diagnostic de l'immeuble ; Qu'ils demandent donc à être mis hors de cause ainsi que la condamnation de tout succombant à leur payer 4.000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Considérant que la société CIFF conclut au débouté des acquéreurs de leur demande en paiement de dommages intérêts en estimant que leur préjudice est très largement réparé par le remplacement total de la toiture ; Qu'elle demande ensuite une réduction des frais irrépétibles et enfin à être relevée et garantie par l'architecte et le syndic à concurrence des 5/6ème des condamnations ;

Considérant qu'elle rappelle que l'architecte avait reçu une mission portant sur la restructuration des parties communes qui comprenait donc bien l'examen de l'ensemble de la toiture et qu'il avait été nommé architecte de l'immeuble par résolution du 16 juin 1999 ; Qu'elle lui reproche donc de ne pas lui avoir signalé l'état de la toiture de telle sorte qu'elle n'a pas pu inclure la part des travaux correspondante dans le prix de vente des lots ; Qu'elle conteste enfin avoir demandé la modification de l'ordre du jour de l'AG du 16 juin 1999 ;

Considérant que le cabinet MORGAND conclut au débouté des demandes formées à son encontre et à titre subsidiaire sollicite la condamnation de la société CIFF et de l'architecte à le relever et garantir ; Qu'il demande 3.000 € en application de l'article 700 ; Qu'il explique qu'il ne connaissait pas l'immeuble dont il venait de prendre la gestion et que les travaux concernant la toiture avaient été retirés de l'ordre du jour de l'assemblée au cours de laquelle il a été nommé à la demande de copropriétaires qui considéraient que cette question intéressait leurs rapports avec le vendeur ;

Considérant que les copropriétaires concluent à la confirmation du jugement déféré sauf à entendre porter à 3 000 € pour chacun le montant des dommages intérêts mis à la charge du cabinet MORGAND ; Qu'ils demandent la même somme à l'encontre du cabinet d'architecte et de son assureur ainsi que 3.000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Considérant que la propriété sollicite la confirmation du jugement déféré ;

#### **Sur ce :**

Considérant qu'il n'est pas contesté en cause d'appel que l'état de la toiture constituait pour les acquéreurs un vice caché qui les aurait conduit à ne pas acquérir ou à acquérir pour un moindre prix s'ils en avaient eu connaissance et que leur action estimatoire a été mise en oeuvre dans les délais ; Qu'il n'est pas contesté non plus que la société GOZO aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la société CIFF a agi comme marchand de biens et doit être traitée comme un vendeur professionnel de telle sorte qu'elle est mal fondée à soutenir qu'elle ignorait l'état de la toiture ; Qu'elle doit répondre, outre la diminution du prix, de tous les dommages intérêts envers les acheteurs conformément aux dispositions de l'article 1645 du Code civil ;

Considérant que le préjudice des cinq acquéreurs intimés imputable à la société CIFF a été convenablement évalué par les premiers juges ; Que celui de la copropriété n'est pas directement discuté ; qu'il convient donc de confirmer la condamnation de la société CIFF de ce chef ;

Considérant que la SCP BRAUN & associés a été chargée par un contrat du 8 février 1999 de la maîtrise d'oeuvre de travaux comprenant la création d'un ascenseur, le ravalement de la cour intérieure et des 4 courettes, la création d'une loge et la restructuration des parties communes, l'ensemble des travaux étant provisoirement évalué à la somme de 1.812.000 Frs HT, y compris quelques travaux de couverture (22.757 Frs HT) ; Qu'au début de l'année 1999, en cours de travaux, des infiltrations ont conduit l'architecte à demander à l'entreprise

un diagnostic d'une partie de la toiture et à préconiser des travaux qui ne furent pas réalisés ; Que la toiture laissée en l'état a été sérieusement endommagée par la tempête de décembre 1999 ;

Considérant que la SCP Braun & Associés ne saurait se retrancher derrière le caractère limité qu'elle prête à sa mission, pour dénier tout manquement à son devoir de conseil ; Que le devis de l'entreprise REIP portant sur quelques travaux de couverture et de zinguerie démontre que la SCP BRAUN & associés ne pouvait pas ignorer l'état général de la toiture ; Qu'il lui appartenait donc de formuler les mises en garde nécessaires auprès du maître de l'ouvrage, la société CIFF ;

Considérant que la société CIFF a été ainsi confortée dans l'idée qu'elle pouvait ne pas prévoir de travaux de réparation de la toiture avant de vendre cet immeuble par appartement ; Qu'il en est résulté un préjudice que le premier juge a exactement fixé au tiers des condamnations portées à son encontre ;

Considérant que les copropriétaires demandent en cause d'appel que l'architecte et son assureur soient condamnés à leur payer à chacun 3.000 € à titre de dommages intérêts ; Que le manquement de l'architecte à son devoir de conseil le constitue en faute à l'égard des acquéreurs ; Que ceux ci invoquent la faute directement commise à l'égard de leur auteur, la société CIFF dont ils pourraient se prévaloir du fait de la vente des lots ou comme une faute quasi délictuelle à leur égard si on considère que l'action en responsabilité pour manquement au devoir contractuel de conseil ne s'est pas transmise aux acquéreurs des lots ; Que le préjudice dont il est ainsi demandé réparation se confond toutefois avec le préjudice réparé par les dommages intérêts que la société CIFF doit leur verser ; Que la condamnation sera donc prononcée in solidum, la charge financière étant partagée entre les parties à raison d'un tiers pour l'architecte et deux tiers pour la société CIFF ;

Considérant que la SCP BRAUN & associés a transmis le 16 avril 1999 à la société GOZO (CIFF) un devis de l'entreprise REIP concernant la remise en état de la couverture du bâtiment A côté cour pour une somme de 224.548,46 francs qui demeure très inférieure au prix des travaux arrêtés peu après par l'expert ; Que ces travaux ont été placés à l'ordre du jour de l'assemblée générale de la copropriété le 26 mai 1999 ; Que le 1er juin 1999, le cabinet MORGAND, syndic de l'immeuble depuis le 19 février 1999 et dont la nomination a été confirmée par l'assemblée générale du 16 juin 1999, a adressé aux copropriétaires un ordre du jour modificatif indiquant que ce devis établi à l'initiative de l'entreprise, avait été porté par erreur à l'ordre du jour, "la toiture en question (étant) en état d'entretien satisfaisant" ;

Considérant que le cabinet MORGAND expose qu'il a agi ainsi parce que deux copropriétaires, Messieurs BLANC et MICHON lui ont écrit que l'ordre du jour n'avait pas à mentionner les travaux restant à effectuer par le vendeur ; Qu'il considère que ces travaux incluaient la remise en état de la toiture ; Que cette circonstance justifiait le retrait de cette question de l'ordre du jour ;

Considérant que le motif retenu dans la modification de l'ordre du jour est différent et inexact, l'expertise établissant suffisamment que la toiture était déjà en mauvais état à cette date ; Que la duplicité du cabinet MORGAND ne résultant que de son affirmation par les copropriétaires et par l'architecte, n'est pas démontrée ; Qu'il a néanmoins commis une faute de négligence en affirmant imprudemment que la toiture était en bon état alors qu'elle ne l'était pas ; Que cette faute a contribué à faire croire aux copropriétaires que la toiture de l'immeuble ne nécessitait pas de travaux, retardant d'autant leurs actions en justice ; Que la faute personnelle du syndic a généré un préjudice distinct de celui qui est imputable à la société CIFF et au cabinet MORGAND que le premier juge a exactement réparé par

l'allocation de 1.000 € à titre de dommages intérêts pour chacun des copropriétaires intervenants ;

Considérant que la faute du cabinet MORGAND n'a pas préjudicié à la société CIFF ; Que le jugement sera donc infirmé en ce qu'il le condamne à relever et garantir celle ci ; Qu'elle génère un préjudice distinct et une responsabilité propre dont il ne saurait être relevé et garantie par la société CIFF ou par l'architecte BRAUN ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'allouer des frais irrépétibles de procédure au cabinet MORGAND ;

**Par ces motifs :**

Condamne la SCP BRAUN & associés et son assureur la MAF in solidum avec la société CIFF à payer 3.000 € de dommages intérêts à chacune des copropriétaires,

Infirmé le jugement déféré en ce qu'il condamne le cabinet MORGAND à garantir le paiement des condamnations prononcées à l'encontre de la société CIFF à concurrence de un sixième,

Confirme sur tous les autres points le jugement déféré,

Condamne la SCP BRAUN & associés, la MAF et la Société CIFF aux entiers dépens dont distraction au profit des avoués en la cause et au paiement de 2.000 € à chacun des copropriétaires en remboursement de leurs frais non taxables de procédure d'appel,

Dit que les dépens et frais irrépétibles seront supportés pour les 2/3 par la société CIFF et pour un tiers par la SCP BRAUN & associés et la MAF.