

## Texte de la décision

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

Donne acte à la société Allianz IARD de son intervention ;

Donne acte à la société Dagand du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre Mme X..., Mme Y..., la société Sicof aux droits de laquelle vient la société STO et la société Gan eurocourtage aux droits de laquelle vient la société Allianz IARD ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 7 juin 2011), que le syndicat des copropriétaires de La villa Roche Ronde (le syndicat des copropriétaires) a confié, sous la maîtrise d'oeuvre de la société Lassie-Priou, les travaux de rénovation des façades de cet immeuble, classé immeuble exceptionnel dans la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager de la commune de Biarritz, à la société Dagand, chargée des travaux de ravalement proprement dits, et à la société Maison Hostein chargée de l'application sur les façades de produits minéralisants et hydrofuges, fournis par la société Sicof ; que les travaux ont été réceptionnés ; que se plaignant de nombreux désordres affectant les façades, le syndicat des copropriétaires a, après expertise, assigné en réparation de ses préjudices la société Lassie-Priou et son assureur la Mutuelle des architectes français, la société Dagand et son assureur décennal la société Axa, la société Maison Hostein et son assureur la société Gan eurocourtage, la société STO venant aux droits de la société Sicof et ses assureurs la société Gan eurocourtage, la société Aviva venant aux droits de la société Abeille et la société Generali France assurances venant aux droits de la société La Concorde ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal de la société Dagand, le premier moyen du pourvoi incident de la société Axa et le premier moyen du pourvoi incident de la société Maison Hostein, réunis :

Attendu que la société Dagand, la société Axa et la société Maison Hostein font grief à l'arrêt de dire non prescrite l'action du syndicat des copropriétaires et de les condamner in solidum à l'indemniser au titre de la réfection des travaux et de son trouble de jouissance, alors, selon le moyen :

1°/ que de simples travaux de ravalement qui ne mettent en oeuvre aucun procédé d'étanchéité ne participent pas de la réalisation d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil ; qu'en retenant que les travaux litigieux relevaient indistinctement de la garantie décennale des constructeurs, sans rechercher, ainsi que le faisait valoir la société Dagand, si, compte tenu du fait que les travaux de ravalement, qui lui étaient confiés par le maître d'ouvrage, consistaient seulement à remplacer des pierres trop atteintes et trop dégradées, à rendre à la pierre son état antérieur et à passer un badigeon donnant sur le plan esthétique une uniformité de couleur, à charge pour un autre locateur d'ouvrage d'assurer l'étanchéité de la villa, les travaux réalisés par la société Dagand ne procédaient pas de la réalisation d'un ouvrage, de sorte que la responsabilité décennale de l'entreprise ne pouvait pas être mise en oeuvre, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 du code civil ;

2°/ que la responsabilité décennale des constructeurs n'est pas engagée lorsque les travaux confiés au locateur d'ouvrage consistent en de simples travaux de ravalement, d'ordre esthétique, qui ne participent pas de la réalisation d'un ouvrage ; qu'en retenant la responsabilité décennale de la société Dagand, quand elle constatait que les travaux confiés à cet entrepreneur consistaient seulement dans le remplacement ou le ragréage des pierres altérées, le lavage et le brossage des parements en pierre, le déjointement et le rejointement des pierres et l'application d'un badigeon de lait de chaux, ce dont il résultait qu'elle ne mettait en oeuvre aucun procédé d'étanchéité et se bornait à une rénovation de surface assurant une uniformité esthétique à l'immeuble, ne relevant pas de travaux de construction, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1792 du code civil ;

3°/ que tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître de l'ouvrage, des dommages, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ; qu'en affirmant, pour appliquer les règles de la responsabilité décennale à la société Dagand, que les désordres esthétiques des façades devaient être appréciés par rapport à la

situation particulière de l'immeuble qui constituait l'un des éléments emblématiques du patrimoine architectural de la ville de Biarritz, dont ils affectaient sensiblement l'aspect extérieur, portant ainsi une grave atteinte à la destination architecturale et culturelle de l'ouvrage, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants tirés de la particularité de l'immeuble au regard du patrimoine architectural de la ville, et sans caractériser l'impropriété à la destination de résidence d'habitation de l'immeuble causée par les désordres de nature purement esthétique, en relation avec les travaux confiés à la société Dagand, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 du code civil ;

4°/ que, conformément à l'article 1792 du code civil, tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit des dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou l'affectant dans des éléments le rendant impropre à sa destination ; que la réalisation d'un ravalement ne constitue pas la construction d'un ouvrage, la pose de produits d'imperméabilisation de la façade qui ne sont pas destinés à assurer une fonction d'étanchéité ne conférant pas la qualification d'ouvrage de construction ; qu'en affirmant que le ravalement des façades de la résidence Roche Ronde constituait un ouvrage de construction, pour avoir exigé la restauration des pierres de façade, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

5°/ que la cour d'appel a constaté qu'aucun élément du dossier n'établissait que les désordres constatés par l'expert comme affectant la façade de l'immeuble étaient de nature à compromettre la solidité du bâtiment, aucune infiltration d'eau consécutive aux malfaçons extérieures n'ayant été relevée et aucune infiltration imputable aux travaux litigieux n'étant survenue après le dépôt du rapport de l'expertise ; qu'en décidant cependant que les désordres esthétiques des façades devaient être considérés, compte tenu de la destination architecturale de la villa Roche Ronde, emblème du patrimoine architectural de la commune, comme justifiant la mise en oeuvre des dispositions de l'article 1792 du code civil, la cour d'appel a, en statuant ainsi, violé le texte précité ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que les travaux comportaient notamment la restauration des pierres de façade, avaient pour objet de maintenir l'étanchéité nécessaire à la destination de l'immeuble et constituaient une opération de restauration lourde, d'une ampleur particulière compte tenu de la valeur architecturale de l'immeuble et de son exposition aux embruns océaniques, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire que ces travaux participaient de la réalisation d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que les désordres esthétiques généralisés des façades, qui affectaient sensiblement son aspect extérieur, devaient être appréciés par rapport à la situation particulière de l'immeuble qui constituait l'un des éléments du patrimoine architectural de la commune de Biarritz et souverainement retenu que ces désordres portaient une grave atteinte à la destination de l'ouvrage, la cour d'appel a pu, par ces seuls motifs, en déduire qu'ils justifiaient la mise en oeuvre de la responsabilité décennale ;

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

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal de la société Dagand, le deuxième moyen du pourvoi incident de la société Axa et le second moyen du pourvoi incident de la société Maison Hostein, réunis, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé qu'aucun élément technique ne permettait de douter de l'efficacité des procédés de réfection préconisés par l'expert judiciaire, et que les conclusions du rapport A... et de la note technique produite par les architectes n'en mettaient pas en cause la pertinence technique mais en excluaient l'application pour des raisons financières, sans en proposer cependant une évaluation, la cour d'appel, qui, procédant aux recherches prétendument omises, en a déduit, par une appréciation souveraine de la valeur probante des éléments de preuve qui lui étaient soumis, les modalités propres à assurer la réparation intégrale du préjudice, a légalement justifié sa décision ;

Sur le troisième moyen du pourvoi principal de la société Dagand et le troisième moyen du pourvoi incident de la société Axa, réunis, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé, par une appréciation souveraine de la valeur probante du rapport d'expertise qui lui était

soumis, qu'un seul produit avait été utilisé par la société Dagand pour le ragréage des pierres et le badigeon, contrairement aux stipulations contractuelles qui prévoyaient la mise en oeuvre de deux compositions chimiques différentes, et que les mortiers étaient affectés d'une double pollution par le chlorure et par le gypse, accélérant le vieillissement du mortier et du badigeon et provoquant une dégradation des produits de traitement, et retenu que la préparation manifestement défailante par la société Dagand du support en pierre, dont l'assèchement était insuffisant, était la cause principale des désordres, la cour d'appel, qui en a déduit que cette société était tenue in solidum avec d'autres constructeurs d'indemniser le syndicat des copropriétaires et de supporter une partie de la charge définitive de la réparation, a légalement justifié sa décision ;

Sur le quatrième moyen du pourvoi incident de la société Axa, ci-après annexé :

Attendu que les premier et deuxième moyens du pourvoi principal étant rejetés, le moyen, qui invoque la cassation par voie de conséquence, est sans objet ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque demandeur la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Dagand et la société Axa France IARD à payer la somme globale de 2 500 euros au syndicat des copropriétaires de La villa Roche Ronde ; condamne la société Maison Hostein à verser la somme globale de 1 500 euros à la société Allianz IARD venant aux droits de la société Gan eurocourtage et à la société STO, et la somme de 1 500 euros à la société Aviva ; condamne la société Axa France IARD à payer la somme de 1 500 euros à la société Aviva ; rejette les autres demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatre avril deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Coutard et Munier-Apaire, avocat aux Conseils, pour la société Dagand

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR dit que les travaux de restauration des façades de l'immeuble constituaient un ouvrage susceptible d'entraîner la mise en oeuvre de la garantie décennale, D'AVOIR dit que l'action du syndicat des copropriétaires n'était pas prescrite, D'AVOIR condamné in solidum la société DAGAND et son assureur, la société AXA FRANCE, la société LASSIE-PRIOU et son assureur, la MAF, et la société MAISON HOSTEIN, à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence ROCHE RONDE la somme de 665. 960, 34 € TTC au titre de la réfection des travaux de ravalement litigieux, indexée sur l'évolution de l'indice de la construction, D'AVOIR condamné in solidum ces mêmes parties, à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 15. 000 € en réparation du trouble de jouissance subi par la collectivité des copropriétaires, répartissant, dans leurs rapports entre eux, la charge définitive des indemnités allouées au syndicat des à concurrence de 60 % par la société DAGAND, 25 % par la société LASSIE-PRIOU et 15 % par la société MAISON HOSTEIN ;

AUX MOTIFS ADOPTES QU'« une opération de réhabilitation de la façade d'un immeuble tel que la VILLA ROCHE RONDE classée en zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager de la ville imposant des travaux coûteux comportant restauration des façades avec déjointement et rejointement des pierres, changement des plus abimées et ragréage au mortier des pierres altérées, puis passage de produits minéralisant et consolidant et de produits hydrofuges de nature à permettre la restitution de l'immeuble en son état initial, ne s'analyse pas en un simple nettoyage de façade qui relèverait éventuellement d'une garantie de bon fonctionnement, mais comporte des opérations de restauration lourde ayant, certes, une vocation esthétique, mais également et surtout un objectif de consolidation des façades afin

d'en maintenir l'étanchéité nécessaire à la destination de l'immeuble, étant précisé que cet objectif est particulièrement recherché eu égard à l'exposition de l'immeuble situé en hauteur, face à l'océan et exposé en permanence aux intempéries marines ; que les travaux répondent donc clairement, contrairement à ce qui est soutenu, à la notion d'ouvrage ; que le désordre évolutif mis en évidence par l'expertise est susceptible de relever de la garantie décennale prévue par les dispositions de l'article 1792 du code civil, étant encore précisé qu'un désordre esthétique peut, lui-même, revêtir un caractère décennal affectant la destination même de l'immeuble lorsque, comme en l'espèce, il affecte un immeuble classé, de grande valeur patrimoniale dont la restauration imposée à l'identique par l'administration atteint des coûts élevés et lorsque le désordre est évolutif et susceptible de se généraliser ; qu'en conséquence, toutes actions ayant été introduites en l'espèce moins de dix ans après le procès-verbal de réception en date du 21/ 09/ 1993, il n'y a pas lieu de retenir une quelconque prescription » (jugement, p. 10) ;

ET AUX MOTIFS PROPRES QU'« aux termes mêmes des devis, les travaux de ravalement des façades de la VILLA ROCHE RONDE devaient consister pour l'essentiel :- pour la SARL DAGAND, dans le remplacement ou le ragréage des pierres altérées, le lavage et le brossage des parements en pierre, le déjointement et le rejointement des pierres et l'application d'un badigeon de lait de chaux,- pour la SA MAISON HOSTEIN, dans l'application d'un produit minéralisant et d'un hydrofuge transparent sur l'ensemble des façades ; qu'en ce qu'ils ne consistaient pas en un simple nettoyage avec application d'un produit d'étanchéité, mais qu'ils nécessitaient, s'agissant notamment de la restauration des pierres de façade, la mise en oeuvre de techniques de travaux de bâtiment, ces travaux – d'une ampleur et d'une importance particulières compte-tenu de la valeur architecturale et de la situation du bâtiment, exposé aux embruns océaniques – doivent être considérés comme constituant un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil ; ... que ces désordres esthétiques généralisés des façades doivent être appréciés par rapport à la situation particulière de l'immeuble qui constitue l'un des éléments emblématiques du patrimoine architectural de la ville de BIARRITZ, dont ils affectent sensiblement l'aspect extérieur, portant ainsi une grave atteinte à la destination architecturale et culturelle de l'ouvrage, connue des participants à l'ouvrage, qui justifie la mise en oeuvre des dispositions de l'article 1792 du code civil à l'égard des parties contractuellement liées au maître d'ouvrage » (arrêt pp. 10 et 11) ;

1/ ALORS QUE de simples travaux de ravalement qui ne mettent en oeuvre aucun procédé d'étanchéité ne participent pas de la réalisation d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil ; qu'en retenant que les travaux litigieux relevaient indistinctement de la garantie décennale des constructeurs, sans rechercher, ainsi que le faisait valoir la société DAGAND (conclusions, pp. 6 et 7), si, compte tenu du fait que les travaux de ravalement, qui lui étaient confiés par le maître d'ouvrage, consistaient seulement à remplacer des pierres trop atteintes et trop dégradées, à rendre à la pierre son état antérieur et à passer un badigeon donnant sur le plan esthétique une uniformité de couleur, à charge pour un autre locateur d'ouvrage d'assurer l'étanchéité de la villa, les travaux réalisés par la société DAGAND ne procédaient pas de la réalisation d'un ouvrage, de sorte que la responsabilité décennale de l'entreprise ne pouvait pas être mise en oeuvre, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 du code civil ;

2/ ALORS QUE la responsabilité décennale des constructeurs n'est pas engagée lorsque les travaux confiés au locateur d'ouvrage consistent en de simples travaux de ravalement, d'ordre esthétique, qui ne participent pas de la réalisation d'un ouvrage ; qu'en retenant la responsabilité décennale de la société DAGAND, quand elle constatait que les travaux confiés à cet entrepreneur consistaient seulement dans le remplacement ou le ragréage des pierres altérées, le lavage et le brossage des parements en pierre, le déjointement et le rejointement des pierres et l'application d'un badigeon de lait de chaux, ce dont il résultait qu'elle ne mettait en oeuvre aucun procédé d'étanchéité et se bornait à une rénovation de surface assurant une uniformité esthétique à l'immeuble, ne relevant pas de travaux de construction, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1792 du code civil ;

3/ ALORS QUE tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître de l'ouvrage, des dommages, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ; qu'en affirmant, pour appliquer les règles de la responsabilité décennale à la société DAGAND, que les désordres esthétiques des façades devaient être appréciés par rapport à la situation particulière de l'immeuble qui constituait l'un des éléments emblématiques du patrimoine architectural de la ville de BIARRITZ, dont ils affectaient sensiblement l'aspect extérieur, portant ainsi une grave atteinte à la destination architecturale et culturelle de l'ouvrage, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants tirés de la particularité de l'immeuble au regard du patrimoine architectural de la ville, et sans caractériser l'impropriété à la

destination de résidence d'habitation de l'immeuble causée par les désordres de nature purement esthétique, en relation avec les travaux confiés à la société DAGAND, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 du code civil.

#### DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné in solidum la société DAGAND, la société AXA FRANCE, la société LASSIE-PRIOU, la MAF et la société MAISON HOSTEIN, à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence ROCHE RONDE la somme de 665. 960, 34 € TTC au titre de la réfection des travaux de ravalement ;

AUX MOTIFS QU'« en conformité avec les dispositions de l'article 278 du code de procédure civile, compte tenu de la technicité et de la complexité particulières de l'ouvrage, l'expert judiciaire s'est adjoint l'assistance d'un bureau d'études spécialité (BET ECCTA INGENIERIE) afin d'établir un cahier des charges et un descriptif des travaux nécessaires, selon ses propres termes, à la remise des lieux dans l'état auquel ils auraient dû se trouver si les travaux prévus avaient été exécutés dans les règles de l'art et sollicité trois devis auprès de trois entreprises pourvues des qualifications correspondantes à la nature des travaux et des difficultés d'exécution à surmonter ; que le cahier des charges des travaux de réfection prévoit notamment :- le nettoyage des parements en pierre au moyen de procédés n'utilisant pas de produits chimiques et ne détériorant pas le parement superficiel,- la restauration des pierres et le changement impératif des pierres cassées, éclatées, atteintes de maladie, altérées, présentant des différences de nuance inacceptables ou appartenant à des zones dont l'enduit ou le badigeon n'a pas tenu,- le rejointement,- l'application de produits minéralisants et hydrofuges, avec dans le cas de la présence de sels, extraction de ceux-ci par des moyens appropriés (compresses, nébulisation ou ruissellement d'eau ...) ; que sur la base des prescriptions de ce cahier des charges, l'expert a recueilli trois devis d'entreprises spécialisées pour des montants respectifs hors taxes de 566. 136, 35 €, 697. 520, 11 € et 659. 440, 27 €, outre les honoraires de maîtrise d'oeuvre évalués à 11, 50 % du marché, étant rappelé que le marché initial portait sur une somme globale de 284. 000 € TTC ; que les défendeurs contestent la pertinence et l'efficacité même des solutions techniques retenues par Monsieur Z... en s'appuyant sur :- les conclusions du rapport A... indiquant, s'agissant du chantier de la RESIDENCE GRAND HOTEL, qu'il n'existe pas de solution réaliste et financièrement raisonnable pour traiter le problème, la seule solution consistant en une reprise ponctuelle des zones concernées, dans le cadre de l'entretien des façades,- une note technique d'un cabinet d'expertise mandaté par les architectes indiquant que des interventions en réparations ponctuelles et régulières paraissent plus appropriées pour supprimer les sels contenus dans la pierre, avec, à terme d'une ou deux décennies, un ultime ravalement sur un support ainsi devenu sain ; qu'aucun élément technique ne permet cependant de douter de l'efficacité même, en termes de traitement de toute pollution interne des pierres, des procédés de réfection préconisés par l'expert Z... (tamponnage, remplacement des pierres défectueuses, ce procédé étant d'ailleurs qualifié de « radical » par Monsieur A...), toutes méthodes dont les rapports invoqués par les défendeurs ne mettent pas en cause la pertinence technique mais excluent l'application pour des raisons financières, sans en proposer cependant une évaluation ; que, par ailleurs, la demande indemnitaire du syndicat des copropriété ne peut être considérée, par application du principe de réparation intégrale du préjudice, comme génératrice d'un enrichissement sans cause alors que, s'impose à la copropriété, en raison du classement de l'immeuble, une obligation de réparation à l'identique et qu'il a été considéré ci-dessus que l'éventuelle pollution interne des parements en pierre ne constituait pas une cause étrangère exonératoire pour les intervenants à l'opération de ravalement, le syndicat des copropriété étant en droit d'obtenir un ouvrage exempt de vices et correspondant aux stipulations contractuelles ; que sur la base du devis de réfection de l'entreprise moins disante (soit 566. 136, 35 € HT) avec application d'un taux d'honoraires de maîtrise d'oeuvre de 11, 50 % HT et d'un taux de TVA de 5, 5 %, la SARL LASSIE-PRIOU, la SA DAGAND et la SA MAISON HOSTEIN seront condamnées in solidum à payer au syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE ROCHE RONDE la somme de 665. 960, 34 € TTC au titre de la nécessaire reprise des travaux de ravalement litigieux, indexée sur l'évolution de l'indice de la construction publié par l'INSEE, l'indice de référence étant celui en vigueur au 2ème trimestre 1999, date d'établissement dudit devis » (arrêt pp. 13 et 14) ;

1/ ALORS QUE le propre de la responsabilité civile est de rétablir aussi exactement que possible l'équilibre détruit par le dommage et de replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit ; qu'en l'espèce, pour condamner les constructeurs à payer un montant de 665. 960, 34 € TTC au titre de la réfection des travaux de ravalement, la cour d'appel, après avoir constaté que la note technique d'un cabinet d'expertise mandaté par les architectes proposait une solution alternative ponctuelle permettant, à terme et à un bien meilleur coût, un ultime

ravalement sur un support devenu sain, s'est bornée à retenir qu'aucun élément technique ne permettait de douter de l'efficacité des travaux généralisés préconisés par l'expert judiciaire, sans rechercher s'il n'existait pas une autre solution réparatoire tout aussi efficace et à un coût bien moindre supporté par les entrepreneurs ; qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1149 et suivants du code civil, ensemble, le principe de la réparation intégrale ;

2/ ALORS QU'en affirmant qu'aucun élément technique invoqué par les constructeurs ne permettait de douter de l'efficacité même, en termes de traitement de toute pollution interne des pierres, des procédés de réfection préconisés par l'expert Z... (tamponnage, remplacement des pierres défectueuses, toutes méthodes dont les rapports invoqués par les défendeurs ne mettent pas en cause la pertinence technique mais excluent l'application pour des raisons financières, pour retenir la solution réparatoire proposée par l'expert judiciaire, sans rechercher, ainsi que l'y invitait la société DAGAND (conclusions, p. 11), si cette solution technique, et notamment le tamponnage des pierres pour en extraire les sels, habituellement utilisée pour les restaurations des statues, ne se heurtait pas à une impossibilité technique, compte tenu de l'ampleur du traitement à entreprendre sur un immeuble entier, ainsi qu'il était mis en exergue par Monsieur A... à l'occasion de désordres similaires dans un rapport régulièrement produit aux débats, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1149 et suivants du code civil, ensemble le principe de la réparation intégrale.

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné in solidum la société DAGAND, la société AXA FRANCE, la société LASSIE-PRIOU, la MAF et la société MAISON HOSTEIN, à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence ROCHE RONDE la somme de 665. 960, 34 € TTC au titre de la réfection des travaux de ravalement litigieux, outre la somme de 15. 000 € en réparation du trouble de jouissance subi par la collectivité des copropriétaires, et D'AVOIR dit que, dans les rapports entre les constructeurs, la charge définitive des indemnités allouées au syndicat serait supportée à concurrence de 60 % par la société DAGAND, 25 % par la société LASSIE-PRIOU et 15 % par la société MAISON HOSTEIN ;

AUX MOTIFS QU'« aux termes de ses constatations et des analyses techniques du CEBTP (opérées sur des échantillons dont la localisation a été convenue d'un commun accord entre les participants aux opérations d'expertise judiciaire), l'expert judiciaire a indiqué :- que contrairement aux stipulations contractuelles prévoyant la mise en oeuvre de deux compositions chimiques différentes pour le ragréage et le badigeon, un seul produit a été utilisé pour les deux destinations, le mortier de ragréage ayant servi de badigeon,- que les mortiers sont affectés d'une double pollution par le chlorure et par le gypse, accélérant le vieillissement du mortier et du badigeon et provoquant une dégradation des produits de traitement,- que les produits de traitement consolidant-minéralisant et hydrofuge spécifiés dans le CCTP n'ont pas été appliqués systématiquement par la SA MAISON HOSTEIN et ont été mis en oeuvre sans respecter les prescriptions des notices techniques, notamment celles de n'appliquer ces produits que sur des surfaces parfaitement sèches, les délais de séchage n'ayant pas été respectés alors même que les travaux se sont déroulés dans des conditions climatiques délicates marquées par une forte humidité,- que les analyses du CEBTP n'ont pas révélé sur les échantillons prélevés la présence des composants caractéristiques de l'hydrofuge SM 262 et du consolidant SM 296 fabriqués par la SA SICOF mais seulement la présence d'un hydrocarbure aliphatique présentant quelques qualités hydrofuges ; que ces éléments sont, en l'espèce, de nature à engager la responsabilité des participants à l'ouvrage sur le fondement de l'article 1792 du code civil ; ... qu'en l'espèce, à l'examen des comptes-rendus de chantier et au vu des résultats des analyses du CEBTP, l'expert Z... a caractérisé l'existence des fautes d'exécution ci-dessus décrites, en relation de causalité avec les désordres dont réparation est sollicitée,- que la mauvaise qualité des murs de la copropriété, même à la supposer avérée, ne peut constituer une cause étrangère exonératoire pour les intervenants à l'ouvrage auxquels il appartenait, compte tenu de l'ampleur du chantier, de l'environnement du bâtiment et de l'importance toute particulière des travaux qui leur étaient confiés, de vérifier la qualité du support sur lequel ils devaient intervenir afin d'assurer la pérennité de l'ouvrage alors même que le devis de travaux prévoyait l'application d'un produit minéralisant sur l'ensemble des parements, en quatre passes, afin d'enrayer le phénomène d'érosion et qu'il résulte d'un courrier du 1er juin 1992 (pièce n° 13 produite par la SA MAISON HOSTEIN) que des échanges ont eu lieu, en cours de chantier, avec le fabricant des produits hydrofuge et minéralisant devant être mis en oeuvre, sur le problème de pollution affectant le support d'intervention des entreprises ; ... que l'institution d'une nouvelle mesure d'instruction n'étant, compte tenu de ce qui précède, pas nécessaire à la détermination des responsabilités, il convient, réformant le jugement entrepris et

faisant application de l'article 568 du code de procédure civile dont la mise en oeuvre est justifiée par l'ancienneté du litige : ... de déclarer la SARL LASSIE-PRIOU, la SARL DAGAND et la SA MAISON HOSTEIN responsables sur le fondement de l'article 1792 du code civil, des désordres affectant les travaux de ravalement litigieux ; ... qu'au vu de ce qui précède, la charge définitive de la réparation des désordres sera supportée, en raison de l'importance et de la gravité des fautes imputables à chacune d'entre elles :- à concurrence de 60 % pour la SARL DAGAND, entreprise spécialisée dans la restauration des monuments historiques, spécialement chargée de la préparation – manifestation défailante – du support en pierre dont l'assèchement insuffisant est la cause principale des désordres,- à concurrence de 25 % pour la SARL LASSIE-PRIOU, investie d'une mission complète de maîtrise d'oeuvre d'exécution, dont l'expertise judiciaire a pu établir la défailante dans le suivi et la surveillance du chantier, s'agissant en particulier du non-respect des délais de séchage révélés par l'examen des comptes-rendus de chantier,- à concurrence de 15 % pour la SA MAISON HOSTEIN qui n'a pas assuré la mise en oeuvre des produits minéralisants et hydrofuges dans les conditions contractuellement prévues ainsi que l'ont démontré les analyses pratiquées dans le cadre de l'expertise judiciaire » (arrêt pp. 11 à 13, et p. 15) ;

ALORS QU'en se fondant sur les constatations de l'expert judiciaire pour retenir que la société DAGAND avait, contrairement aux stipulations contractuelles prévoyant la mise en oeuvre de deux compositions chimiques différentes pour le ragréage et le badigeon, utilisé un seul produit pour les deux destinations, le mortier de ragréage ayant servi de badigeon, sans rechercher, ainsi que l'y invitait la société DAGAND (conclusions, pp. 9 et 10), si l'expert n'avait pas commis une méprise en croyant déduire du rapport du CEBTP l'utilisation fautive d'un seul composé pour les mortiers et badigeons, quand il résultait au contraire de ce rapport que les mortiers de pierre « semblaient bien correspondre à la composition DAGAND. Les pourcentages en liant de 35, 2 % et 41, 2 % semblaient compatibles avec la formulation annoncée » et que les badigeons « apparaissaient semblables aux mortiers de pierre reconstituée. Les très faibles épaisseurs des mortiers de pierre pouvaient parfois permettre la confusion avec les badigeons dont l'épaisseur était parfois du même ordre. La différence aurait résidé dans l'absence du sable de rivière dans les badigeons par rapport aux mortiers de ragréage » (rapport du CEBTP, p. 29), de sorte que le mortier et le badigeon n'avaient pas une composition exactement identique, la cour d'appel n'a pas caractérisé une faute de la société DAGAND engageant sa responsabilité à l'égard des autres constructeurs et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil. Moyens produits au pourvoi incident par la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat aux Conseils pour la société Axa France IARD

#### PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR dit que les travaux de restauration des façades de l'immeuble constituaient un ouvrage susceptible d'entraîner la mise en oeuvre de la garantie décennale, D'AVOIR dit que l'action du syndicat des copropriétaires n'était pas prescrite, D'AVOIR condamné la société AXA FRANCE, in solidum la société DAGAND, la société LASSIE-PRIOU et son assureur, la MAF, et la société MAISON HOSTEIN, à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence ROCHE RONDE la somme de 665. 960, 34 € TTC au titre de la réfection des travaux de ravalement litigieux, indexée sur l'évolution de l'indice de la construction, et D'AVOIR dit que, dans leurs rapports entre eux, la charge définitive des indemnités allouées au syndicat des à concurrence de 60 % par la société DAGAND, 25 % par la société LASSIE-PRIOU et 15 % par la société MAISON HOSTEIN ;

AUX MOTIFS QUE, « aux termes mêmes des devis, les travaux de ravalement des façades de la VILLA ROCHE RONDE devaient consister pour l'essentiel :- pour la SARL DAGAND, dans le remplacement ou le ragréage des pierres altérées, le lavage et le brossage des parements en pierre, le déjointement et le rejointement des pierres et l'application d'un badigeon de lait de chaux,- pour la SA MAISON HOSTEIN, dans l'application d'un produit minéralisant et d'un hydrofuge transparent sur l'ensemble des façades ; qu'en ce qu'ils ne consistaient pas en un simple nettoyage avec application d'un produit d'étanchéité, mais qu'ils nécessitaient, s'agissant notamment de la restauration des pierres de façade, la mise en oeuvre de techniques de travaux de bâtiment, ces travaux – d'une ampleur et d'une importance particulières compte-tenu de la valeur architecturale et de la situation du bâtiment, exposé aux embruns océaniques – doivent être considérés comme constituant un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil ;... que ces désordres esthétiques généralisés des façades doivent être appréciés par rapport à la situation particulière de l'immeuble qui constitue l'un des éléments emblématiques du patrimoine architectural de la ville de BIARRITZ, dont ils affectent sensiblement l'aspect extérieur, portant ainsi une grave atteinte à la destination architecturale et culturelle de l'ouvrage, connue des participants à

l'ouvrage, qui justifie la mise en oeuvre des dispositions de l'article 1792 du code civil à l'égard des parties contractuellement liées au maître d'ouvrage » (arrêt p. 10 et 11) ; »

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE, « une opération de réhabilitation de la façade d'un immeuble tel que la VILLA ROCHE RONDE classée en zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager de la ville imposant des travaux coûteux comportant restauration des façades avec déjointement et rejointement des pierres, changement des plus abîmées et ragréage au mortier des pierres altérées, puis passage de produits minéralisant et consolidant et de produits hydrofuges de nature à permettre la restitution de l'immeuble en son état initial, ne s'analyse pas en un simple nettoyage de façade qui relèverait éventuellement d'une garantie de bon fonctionnement, mais comporte des opérations de restauration lourde ayant, certes, une vocation esthétique, mais également et surtout un objectif de consolidation des façades afin d'en maintenir l'étanchéité nécessaire à la destination de l'immeuble, étant précisé que cet objectif est particulièrement recherché eu égard à l'exposition de l'immeuble situé en hauteur, face à l'océan et exposé en permanence aux intempéries marines ; que les travaux répondent donc clairement, contrairement à ce qui est soutenu, à la notion d'ouvrage ; que le désordre évolutif mis en évidence par l'expertise est susceptible de relever de la garantie décennale prévue par les dispositions de l'article 1792 du code civil, étant encore précisé qu'un désordre esthétique peut, lui-même, revêtir un caractère décennal affectant la destination même de l'immeuble lorsque, comme en l'espèce, il affecte un immeuble classé, de grande valeur patrimoniale dont la restauration imposée à l'identique par l'administration atteint des coûts élevés et lorsque le désordre est évolutif et susceptible de se généraliser ; qu'en conséquence, toutes actions ayant été introduites en l'espèce moins de dix ans après le procès-verbal de réception en date du 21/ 09/ 1993, il n'y a pas lieu de retenir une quelconque prescription » (jugement, p. 10) ; »

1°) ALORS QUE de simples travaux de ravalement qui ne mettent en oeuvre aucun procédé d'étanchéité ne participent pas de la réalisation d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil ; qu'en retenant que les travaux litigieux relevaient indistinctement de la garantie décennale des constructeurs, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée par la compagnie AXA, qui s'appropriait sur ce point les écritures de son assurée (conclusions, pp. 16), si, compte tenu du fait que les travaux de ravalement, qui lui étaient confiés par le maître d'ouvrage, consistaient seulement à remplacer des pierres trop atteintes et trop dégradées, à rendre à la pierre son état antérieur et à passer un badigeon donnant sur le plan esthétique une uniformité de couleur, à charge pour un autre locateur d'ouvrage d'assurer l'étanchéité de la villa, les travaux réalisés par la société DAGAND ne procédaient pas de la réalisation d'un ouvrage, de sorte que la responsabilité décennale de l'entreprise ne pouvait pas être mise en oeuvre, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 du code civil ;

2°) ALORS QUE la responsabilité décennale des constructeurs n'est pas engagée lorsque les travaux confiés au locateur d'ouvrage consistent en de simples travaux de ravalement, d'ordre esthétique, qui ne participent pas de la réalisation d'un ouvrage ; qu'en retenant la responsabilité décennale de la société DAGAND, quand elle constatait que les travaux confiés à cet entrepreneur consistaient seulement dans le remplacement ou le ragréage des pierres altérées, le lavage et le brossage des parements en pierre, le déjointement et le rejointement des pierres et l'application d'un badigeon de lait de chaux, ce dont il résultait qu'elle ne mettait en oeuvre aucun procédé d'étanchéité et se bornait à une rénovation de surface assurant une uniformité esthétique à l'immeuble, ne relevant pas de travaux de construction, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1792 du code civil ;

3°) ALORS QUE tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître de l'ouvrage, des dommages, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ; qu'en affirmant, pour appliquer les règles de la responsabilité décennale à la société DAGAND, que les désordres esthétiques des façades devaient être appréciés par rapport à la situation particulière de l'immeuble qui constituait l'un des éléments emblématiques du patrimoine architectural de la ville de BIARRITZ, dont ils affectaient sensiblement l'aspect extérieur, portant ainsi une grave atteinte à la destination architecturale et culturelle de l'ouvrage, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants tirés de la particularité de l'immeuble au regard du patrimoine architectural de la ville, et sans caractériser l'impropriété à la destination de résidence d'habitation de l'immeuble causée par les désordres de nature purement esthétique, en relation avec les travaux confiés à la société DAGAND, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 du code civil.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné la société AXA FRANCE, in solidum avec la société DAGAND, la société LASSIE-PRIOU, la MAF et la société MAISON HOSTEIN, à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence ROCHE RONDE la somme de 665. 960, 34 € TTC au titre de la réfection des travaux de ravalement ;

AUX MOTIFS QUE, « en conformité avec les dispositions de l'article 278 du code de procédure civile, compte tenu de la technicité et de la complexité particulières de l'ouvrage, l'expert judiciaire s'est adjoint l'assistance d'un bureau d'études spécialité (BET ECCTA INGENIERIE) afin d'établir un cahier des charges et un descriptif des travaux nécessaires, selon ses propres termes, à la remise des lieux dans l'état auquel ils auraient dû se trouver si les travaux prévus avaient été exécutés dans les règles de l'art et sollicité trois devis auprès de trois entreprises pourvues des qualifications correspondantes à la nature des travaux et des difficultés d'exécution à surmonter ; que le cahier des charges des travaux de réfection prévoit notamment :- le nettoyage des parements en pierre au moyen de procédés n'utilisant pas de produits chimiques et ne détériorant pas le parement superficiel,- la restauration des pierres et le changement impératif des pierres cassées, éclatées, atteintes de maladie, altérées, présentant des différences de nuance inacceptables ou appartenant à des zones dont l'enduit ou le badigeon n'a pas tenu,- le rejointement,- l'application de produits minéralisants et hydrofuges, avec dans le cas de la présence de sels, extraction de ceux-ci par des moyens appropriés (compresses, nébulisation ou ruissellement d'eau...) ; que sur la base des prescriptions de ce cahier des charges, l'expert a recueilli trois devis d'entreprises spécialisées pour des montants respectifs hors taxes de 566. 136, 35 €, 697. 520, 11 € et 659. 440, 27 €, outre les honoraires de maîtrise d'oeuvre évalués à 11, 50 % du marché, étant rappelé que le marché initial portait sur une somme globale de 284. 000 € TTC ; que les défendeurs contestent la pertinence et l'efficacité même des solutions techniques retenues par Monsieur Z... en s'appuyant sur :- les conclusions du rapport A... indiquant, s'agissant du chantier de la RESIDENCE GRAND HOTEL, qu'il n'existe pas de solution réaliste et financièrement raisonnable pour traiter le problème, la seule solution consistant en une reprise ponctuelle des zones concernées, dans le cadre de l'entretien des façades,- une note technique d'un cabinet d'expertise mandaté par les architectes indiquant que des interventions en réparations ponctuelles et régulières paraissent plus appropriées pour supprimer les sels contenus dans la pierre, avec, à terme d'une ou deux décennies, un ultime ravalement sur un support ainsi devenu sain ; qu'aucun élément technique ne permet cependant de douter de l'efficacité même, en termes de traitement de toute pollution interne des pierres, des procédés de réfection préconisés par l'expert Z... (tamponnage, remplacement des pierres défectueuses, ce procédé étant d'ailleurs qualifié de « radical » par Monsieur A...), toutes méthodes dont les rapports invoqués par les défendeurs ne mettent pas en cause la pertinence technique mais excluent l'application pour des raisons financières, sans en proposer cependant une évaluation ; que, par ailleurs, la demande indemnitaire du syndicat des copropriété ne peut être considérée, par application du principe de réparation intégrale du préjudice, comme génératrice d'un enrichissement sans cause alors que, s'impose à la copropriété, en raison du classement de l'immeuble, une obligation de réparation à l'identique et qu'il a été considéré ci-dessus que l'éventuelle pollution interne des parements en pierre ne constituait pas une cause étrangère exonératoire pour les intervenants à l'opération de ravalement, le syndicat des copropriété étant en droit d'obtenir un ouvrage exempt de vices et correspondant aux stipulations contractuelles ; que sur la base du devis de réfection de l'entreprise moins disante (soit 566. 136, 35 € HT) avec application d'un taux d'honoraires de maîtrise d'oeuvre de 11, 50 % HT et d'un taux de TVA de 5, 5 %, la SARL LASSIE-PRIOU, la SA DAGAND et la SA MAISON HOSTEIN seront condamnées in solidum à payer au syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE ROCHE RONDE la somme de 665. 960, 34 € TTC au titre de la nécessaire reprise des travaux de ravalement litigieux, indexée sur l'évolution de l'indice de la construction publié par l'INSEE, l'indice de référence étant celui en vigueur au 2ème trimestre 1999, date d'établissement dudit devis » (arrêt pp. 13 et 14) ; »

1°) ALORS QUE le propre de la responsabilité civile est de rétablir aussi exactement que possible l'équilibre détruit par le dommage et de replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit ; qu'en l'espèce, pour condamner les constructeurs à payer un montant de 665. 960, 34 € TTC au titre de la réfection des travaux de ravalement, la cour d'appel, après avoir constaté que la note technique d'un cabinet d'expertise mandaté par les architectes proposait une solution alternative ponctuelle permettant, à terme et à un bien meilleur coût, un ultime ravalement sur un support devenu sain, s'est bornée à retenir qu'aucun élément technique ne permettait de douter de l'efficacité des travaux généralisés préconisés par l'expert judiciaire, sans rechercher s'il n'existait pas une autre solution réparatoire tout aussi efficace et à un coût bien moindre supporté par les entrepreneurs ; qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1149 et suivants du code civil, ensemble, le principe

de la réparation intégrale ;

2°) ALORS QU'en affirmant qu'aucun élément technique invoqué par les constructeurs ne permettait de douter de l'efficacité même, en termes de traitement de toute pollution interne des pierres, des procédés de réfection préconisés par l'expert Z... (tamponnage, remplacement des pierres défectueuses, toutes méthodes dont les rapports invoqués par les défendeurs ne mettent pas en cause la pertinence technique mais excluent l'application pour des raisons financières, pour retenir la solution réparatoire proposée par l'expert judiciaire, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si cette solution technique, et notamment le tamponnage des pierres pour en extraire les sels, habituellement utilisée pour les restaurations des statues, ne se heurtait pas à une impossibilité technique, compte tenu de l'ampleur du traitement à entreprendre sur un immeuble entier, ainsi qu'il était mis en exergue par Monsieur A... à l'occasion de désordres similaires dans un rapport régulièrement produit aux débats, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1149 et suivants du code civil, ensemble le principe de la réparation intégrale.

#### SUR LE TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné in solidum la société DAGAND, la société AXA FRANCE, la société LASSIE-PRIOU, la MAF et la société MAISON HOSTEIN, à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence ROCHE RONDE la somme de 665. 960, 34 € TTC au titre de la réfection des travaux de ravalement litigieux, outre la somme de 15. 000 € en réparation du trouble de jouissance subi par la collectivité des copropriétaires, et D'AVOIR dit que, dans les rapports entre les constructeurs, la charge définitive des indemnités allouées au syndicat serait supportée à concurrence de 60 % par la société DAGAND, 25 % par la société LASSIE-PRIOU et 15 % par la société MAISON HOSTEIN.

AUX MOTIFS QUE, « aux termes de ses constatations et des analyses techniques du CEBTP (opérées sur des échantillons dont la localisation a été convenue d'un commun accord entre les participants aux opérations d'expertise judiciaire), l'expert judiciaire a indiqué :- que contrairement aux stipulations contractuelles prévoyant la mise en oeuvre de deux compositions chimiques différentes pour le ragréage et le badigeon, un seul produit a été utilisé pour les deux destinations, le mortier de ragréage ayant servi de badigeon,- que les mortiers sont affectés d'une double pollution par le chlorure et par le gypse, accélérant le vieillissement du mortier et du badigeon et provoquant une dégradation des produits de traitement,- que les produits de traitement consolidant-minéralisant et hydrofuge spécifiés dans le CCTP n'ont pas été appliqués systématiquement par la SA MAISON HOSTEIN et ont été mis en oeuvre sans respecter les prescriptions des notices techniques, notamment celles de n'appliquer ces produits que sur des surfaces parfaitement sèches, les délais de séchage n'ayant pas été respectés alors même que les travaux se sont déroulés dans des conditions climatiques délicates marquées par une forte humidité,- que les analyses du CEBTP n'ont pas révélé sur les échantillons prélevés la présence des composants caractéristiques de l'hydrofuge SM 262 et du consolidant SM 296 fabriqués par la SA SICOF mais seulement la présence d'un hydrocarbure aliphatique présentant quelques qualités hydrofuges ; que ces éléments sont, en l'espèce, de nature à engager la responsabilité des participants à l'ouvrage sur le fondement de l'article 1792 du code civil ;... qu'en l'espèce, à l'examen des comptes-rendus de chantier et au vu des résultats des analyses du CEBTP, l'expert Z... a caractérisé l'existence des fautes d'exécution ci-dessus décrites, en relation de causalité avec les désordres dont réparation est sollicitée,- que la mauvaise qualité des murs de la copropriété, même à la supposer avérée, ne peut constituer une cause étrangère exonératoire pour les intervenants à l'ouvrage auxquels il appartenait, compte tenu de l'ampleur du chantier, de l'environnement du bâtiment et de l'importance toute particulière des travaux qui leur étaient confiés, de vérifier la qualité du support sur lequel ils devaient intervenir afin d'assurer la pérennité de l'ouvrage alors même que le devis de travaux prévoyait l'application d'un produit minéralisant sur l'ensemble des parements, en quatre passes, afin d'enrayer le phénomène d'érosion et qu'il résulte d'un courrier du 1er juin 1992 (pièce n° 13 produite par la SA MAISON HOSTEIN) que des échanges ont eu lieu, en cours de chantier, avec le fabricant des produits hydrofuge et minéralisant devant être mis en oeuvre, sur le problème de pollution affectant le support d'intervention des entreprises ;... que l'institution d'une nouvelle mesure d'instruction n'étant, compte tenu de ce qui précède, pas nécessaire à la détermination des responsabilités, il convient, réformant le jugement entrepris et faisant application de l'article 568 du code de procédure civile dont la mise en oeuvre est justifiée par l'ancienneté du litige :... de déclarer la SARL LASSIE-PRIOU, la SARL DAGAND et la SA MAISON HOSTEIN responsables sur le fondement de l'article 1792 du code civil, des désordres affectant les travaux de ravalement litigieux ;... qu'au vu de ce qui précède, la charge définitive de la réparation des désordres sera supportée, en raison de l'importance et de la gravité des fautes imputables à chacune d'entre elles :- à concurrence de 60 % pour la SARL DAGAND, entreprise spécialisée dans la

restauration des monuments historiques, spécialement chargée de la préparation – manifestement défailante – du support en pierre dont l'assèchement insuffisant est la cause principale des désordres,- à concurrence de 25 % pour la SARL LASSIE-PRIOU, investie d'une mission complète de maîtrise d'oeuvre d'exécution, dont l'expertise judiciaire a pu établir la défailante dans le suivi et la surveillance du chantier, s'agissant en particulier du non-respect des délais de séchage révélés par l'examen des comptes-rendus de chantier,- à concurrence de 15 % pour la SA MAISON HOSTEIN qui n'a pas assuré la mise en oeuvre des produits minéralisants et hydrofuges dans les conditions contractuellement prévues ainsi que l'ont démontré les analyses pratiquées dans le cadre de l'expertise judiciaire » (arrêt pp. 11 à 13, et p. 15) ; »

ALORS QUE, en se fondant sur les constatations de l'expert judiciaire pour retenir que la société DAGAND avait, contrairement aux stipulations contractuelles prévoyant la mise en oeuvre de deux compositions chimiques différentes pour le ragréage et le badigeon, utilisé un seul produit pour les deux destinations, le mortier de ragréage ayant servi de badigeon, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si l'expert n'avait pas commis une méprise en croyant déduire du rapport du CEBTP l'utilisation fautive d'un seul composé pour les mortiers et badigeons, quand il résultait au contraire de ce rapport que les mortiers de pierre « semblaient bien correspondre à la composition DAGAND. Les pourcentages en liant de 35, 2 % et 41, 2 % semblaient compatibles avec la formulation annoncée » et que les badigeons « apparaissaient semblables aux mortiers de pierre reconstituée. Les très faibles épaisseurs des mortiers de pierre pouvaient parfois permettre la confusion avec les badigeons dont l'épaisseur était parfois du même ordre. La différence aurait résidé dans l'absence du sable de rivière dans les badigeons par rapport aux mortiers de ragréage » (rapport du CEBTP, p. 29), de sorte que le mortier et le badigeon n'avaient pas une composition exactement identique, la cour d'appel n'a pas caractérisé une faute de la société DAGAND engageant sa responsabilité à l'égard des autres constructeurs et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil.

#### QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné la société AXA FRANCE, in solidum avec la société DAGAND, la société LASSIE-PRIOU, la MAF et la société MAISON HOSTEIN, à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence ROCHE RONDE la somme de 665. 960, 34 € TTC au titre de la réfection des travaux de ravalement ;

AUX MOTIFS QUE, « sur les demandes dirigées contre les assureurs, la SA AXA France IARD assureur responsabilité décennale de la SA DAGAND à la date d'ouverture du chantier, sera également condamnée solidairement avec son assurée au paiement des indemnités allouées au syndicat de copropriété, à l'exception de l'indemnité réparant le trouble de jouissance collective ; ` qu'il résulte en effet de l'article 5 des conditions générales de la police responsabilité décennale souscrite par la SA DAGAND auprès de la SA AXA, en vigueur à la date d'ouverture du chantier, pour les dommages autres que ceux relevant de l'assurance obligatoire (dont ne font pas partie les dommages immatériels) la garantie de l'assureur n'est acquise que pour les dommages donnant lieu à des réclamations formulées à un an au plus tard après l'expiration de la période de validité de la garantie ; que l'examen des pièces versées aux débats permet de constater que la police responsabilité décennale souscrite par la SA DAGAND auprès d'axa a été résiliée à l'initiative de l'assurée à compter du 1er janvier 1993 et que la réclamation du syndicat de copropriété n'a été présentée que postérieurement au 1er janvier 1994 ; »

ALORS QUE la cassation qui interviendra sur les deux premiers moyens du pourvoi principal emportera, par voie de conséquence, la cassation de l'arrêt en ce qu'il a condamné la société AXA en qualité d'assureur de la responsabilité décennale de la société DAGANT ; Moyens produits au pourvoi incident par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils pour la société Maison Hostein

#### PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir décidé que les travaux de restauration des façades de l'immeuble Roche Ronde constituent un ouvrage susceptible d'entraîner la mise en oeuvre de la garantie décennale et que l'action exercée par le syndicat des copropriétaires n'est pas prescrite,

AUX MOTIFS QUE, sur le fondement juridique applicable, aux termes mêmes des devis, les travaux de ravalement des

façades de la villa Roche Ronde devaient consister pour l'essentiel, pour la Sté DAGAND, dans le remplacement ou le ragréage des pierres altérées, le lavage et le brossage des parements en pierre, le déjointement et le rejointement des pierres et l'application d'un badigeon de lait de chaux ; pour la Sté MAISON HOSTEIN, dans l'application d'un produit minéralisant et d'un hydrofuge transparent sur l'ensemble des façades ; qu'en ce qu'ils ne consistaient pas en un simple nettoyage avec application d'un produit d'étanchéité, mais qu'ils nécessitaient, s'agissant notamment de la restauration des pierres de façade, la mise en oeuvre de techniques de travaux de bâtiment, ces travaux, d'un ampleur et d'une importance particulières compte tenu de la valeur architecturale, et de la situation du bâtiment, exposé aux embruns océaniques, doivent être considérés comme constituant un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil ;

... qu'aucun élément du dossier n'établit que ces désordres sont de nature à compromettre la solidité du bâtiment, alors même que l'expert judiciaire a indiqué en page 28 du rapport d'expertise du 26 avril 2000, n'avoir pas constaté d'infiltrations d'eau consécutives aux malfaçons extérieures et qu'il n'est pas justifié de la survenance postérieurement au dépôt du rapport d'expertise, d'infiltrations imputables aux travaux litigieux ; que néanmoins, ces désordres esthétiques généralisés des façades doivent être appréciés par rapport à la situation particulière de l'immeuble qui constitue l'un des éléments emblématiques du patrimoine architectural de la ville de Biarritz dont ils affectent sensiblement l'aspect extérieur, portant ainsi une grave atteinte à la destination architecturale et culturelle de l'ouvrage, connue des participants à l'ouvrage, qui justifie la mise en oeuvre des dispositions de l'article 1792 du code civil, à l'égard des parties contractuellement liées au maître de l'ouvrage ;

1) ALORS QUE conformément à l'article 1792 du code civil, tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit des dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou l'affectant dans des éléments le rendant impropre à sa destination ; que la réalisation d'un ravalement ne constitue pas la construction d'un ouvrage, la pose de produits d'imperméabilisation de la façade qui ne sont pas destinés à assurer une fonction d'étanchéité ne conférant pas la qualification d'ouvrage de construction ; qu'en affirmant que le ravalement des façades de la résidence Roche Ronde constituait un ouvrage de construction, pour avoir exigé la restauration des pierres de façade, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

2) ALORS QUE la cour d'appel a constaté qu'aucun élément du dossier n'établissait que les désordres constatés par l'expert comme affectant la façade de l'immeuble étaient de nature à compromettre la solidité du bâtiment, aucune infiltration d'eau consécutive aux malfaçons extérieures n'ayant été relevée et aucune infiltration imputable aux travaux litigieux n'étant survenue après le dépôt du rapport de l'expertise ; qu'en décidant cependant que les désordres esthétiques des façades devaient être considérés, compte tenu de la destination architecturale de la villa Roche Ronde, emblème du patrimoine architectural de la commune, comme justifiant la mise en oeuvre des dispositions de l'article 1792 du code civil, la cour d'appel a, en statuant ainsi, violé le texte précité.

#### DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné in solidum la société DAGAND, la société AXA FRANCE, la société LASSIE-PRIOU, la MAF et la société MAISON HOSTEIN, à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence ROCHE RONDE la somme de 665. 960, 34 € TTC au titre de la réfection des travaux de ravalement ;

AUX MOTIFS QU'« en conformité avec les dispositions de l'article 278 du code de procédure civile, compte tenu de la technicité et de la complexité particulières de l'ouvrage, l'expert judiciaire s'est adjoint l'assistance d'un bureau d'études spécialité (BET ECCTA INGENIERIE) afin d'établir un cahier des charges et un descriptif des travaux nécessaires, selon ses propres termes, à la remise des lieux dans l'état auquel ils auraient dû se trouver si les travaux prévus avaient été exécutés dans les règles de l'art et sollicité trois devis auprès de trois entreprises pourvues des qualifications correspondantes à la nature des travaux et des difficultés d'exécution à surmonter ; que le cahier des charges des travaux de réfection prévoit notamment :

- le nettoyage des parements en pierre au moyen de procédés n'utilisant pas de produits chimiques et ne détériorant pas le parement superficiel,
- la restauration des pierres et le changement impératif des pierres cassées, éclatées, atteintes de maladie, altérées, présentant des différences de nuance inacceptables ou appartenant à des zones dont l'enduit ou le badigeon n'a pas

tenu,

- le rejointement,- l'application de produits minéralisants et hydrofuges, avec dans le cas de la présence de sels, extraction de ceux-ci par des moyens appropriés (compresses, nébulisation ou ruissellement d'eau ...); que sur la base des prescriptions de ce cahier des charges, l'expert a recueilli trois devis d'entreprises spécialisées pour des montants respectifs hors taxes de 566. 136, 35 €, 697. 520, 11 € et 659. 440, 27 €, outre les honoraires de maîtrise d'oeuvre évalués à 11, 50 % du marché, étant rappelé que le marché initial portait sur une somme globale de 284. 000 € TTC; que les défendeurs contestent la pertinence et l'efficacité même des solutions techniques retenues par Monsieur Z... en s'appuyant sur :

- les conclusions du rapport A... indiquant, s'agissant du chantier de la RESIDENCE GRAND HOTEL, qu'il n'existe pas de solution réaliste et financièrement raisonnable pour traiter le problème, la seule solution consistant en une reprise ponctuelle des zones concernées, dans le cadre de l'entretien des façades,

- une note technique d'un cabinet d'expertise mandaté par les architectes indiquant que des interventions en réparations ponctuelles et régulières paraissent plus appropriées pour supprimer les sels contenus dans la pierre, avec, à terme d'une ou deux décennies, un ultime ravalement sur un support ainsi devenu sain; qu'aucun élément technique ne permet cependant de douter de l'efficacité même, en termes de traitement de toute pollution interne des pierres, des procédés de réfection préconisés par l'expert Z... (tamponnage, remplacement des pierres défectueuses, ce procédé étant d'ailleurs qualifié de « radical » par Monsieur A...), toutes méthodes dont les rapports invoqués par les défendeurs ne mettent pas en cause la pertinence technique mais excluent l'application pour des raisons financières, sans en proposer cependant une évaluation; que, par ailleurs, la demande indemnitaire du syndicat des copropriété ne peut être considérée, par application du principe de réparation intégrale du préjudice, comme génératrice d'un enrichissement sans cause alors que, s'impose à la copropriété, en raison du classement de l'immeuble, une obligation de réparation à l'identique et qu'il a été considéré cidessus que l'éventuelle pollution interne des parements en pierre ne constituait pas une cause étrangère exonératoire pour les intervenants à l'opération de ravalement, le syndicat des copropriété étant en droit d'obtenir un ouvrage exempt de vices et correspondant aux stipulations contractuelles; que sur la base du devis de réfection de l'entreprise moins disante (soit 566. 136, 35 € HT) avec application d'un taux d'honoraires de maîtrise d'oeuvre de 11, 50 % HT et d'un taux de TVA de 5, 5 %, la SARL LASSIE-PRIOU, la SA DAGAND et la SA MAISON HOSTEIN seront condamnées in solidum à payer au syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE ROCHE RONDE la somme de 665. 960, 34 € TTC au titre de la nécessaire reprise des travaux de ravalement litigieux, indexée sur l'évolution de l'indice de la construction publié par l'INSEE, l'indice de référence étant celui en vigueur au 2ème trimestre 1999, date d'établissement dudit devis » (arrêt pp. 13 et 14);

1/ ALORS QUE le propre de la responsabilité civile est de rétablir aussi exactement que possible l'équilibre détruit par le dommage et de replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit; qu'en l'espèce, pour condamner les constructeurs à payer un montant de 665. 960, 34 € TTC au titre de la réfection des travaux de ravalement, la cour d'appel, après avoir constaté que la note technique d'un cabinet d'expertise mandaté par les architectes proposait une solution alternative ponctuelle permettant, à terme et à un bien meilleur coût, un ultime ravalement sur un support devenu sain, s'est bornée à retenir qu'aucun élément technique ne permettait de douter de l'efficacité des travaux généralisés préconisés par l'expert judiciaire, sans rechercher s'il n'existait pas une autre solution réparatoire tout aussi efficace et à un coût bien moindre supporté par les entrepreneurs; qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1149 et suivants du code civil, ensemble, le principe de la réparation intégrale;

2/ ALORS QU'en affirmant qu'aucun élément technique invoqué par les constructeurs ne permettait de douter de l'efficacité même, en termes de traitement de toute pollution interne des pierres, des procédés de réfection préconisés par l'expert Z... (tamponnage, remplacement des pierres défectueuses, toutes méthodes dont les rapports invoqués par les défendeurs ne mettent pas en cause la pertinence technique mais excluent l'application pour des raisons financières, pour retenir la solution réparatoire proposée par l'expert judiciaire, sans rechercher, ainsi que l'y invitait la société DAGAND (conclusions, p. 11), si cette solution technique, et notamment le tamponnage des pierres pour en extraire les sels, habituellement utilisée pour les restaurations des statues, ne se heurtait pas à une impossibilité technique, compte tenu de l'ampleur du traitement à entreprendre sur un immeuble entier, ainsi qu'il était mis en exergue par Monsieur A... à l'occasion de désordres similaires dans un rapport régulièrement produit aux débats, la cour d'appel a privé sa

décision de base légale au regard de l'article 1149 et suivants du code civil, ensemble le principe de la réparation intégrale.