

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 8 décembre 2021

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 872 FS-B

Pourvoi n° R 20-18.540

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 8 DÉCEMBRE 2021

La société Gan assurances, société anonyme, dont le siège est [Adresse 9], a formé le pourvoi n° R 20-18.540 contre l'arrêt rendu le 4 juin 2020 par la cour d'appel de Rennes (4e chambre), dans le litige l'opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 6], dont le siège est [Adresse 1], représenté par son syndic la société Lefeuvre,

2°/ à Mme [I] [R], domiciliée [Adresse 10],

3°/ à M. [K] [S], domicilié [Adresse 2],

4°/ à la société Candio Lesage, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 4],

5°/ à la société La Spaf, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 3],

6°/ à la Société de Construction et ossature bois (SCOB), société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 5],

défendeurs à la cassation.

La société Candio Lesage, Mme [R] et M. [S] ont formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi provoqué contre le même arrêt ;

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 6] a formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi

provoqué contre le même arrêt ;

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, quatre moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

La société Candio Lesage, Mme [R] et M. [S], demandeurs au pourvoi provoqué invoquent, à l'appui de leur recours, trois moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 6], demandeur au pourvoi provoqué invoque, à l'appui de son recours, deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Zedda, conseiller référendaire, les observations de la SARL Delvolvé et Trichet, avocat de la société Gan assurances, de la SCP Bouilloche, avocat de Mme [R], de M. [S] et de la société Candio Lesage, de la SCP Delamarre et Jehannin, avocat du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 6], de la SCP L. Poulet-Odent, avocat de la Société de construction et ossature bois, après débats en l'audience publique du 3 novembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Zedda, conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse, Mme Farrenq-Nési, MM. Jacques, Boyer, Mme Abgrall, conseillers, Mmes Djikpa, Brun, conseillers référendaires, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 4 juin 2020), la société civile immobilière La Spaf (la SCI) est propriétaire d'un local commercial dans un immeuble soumis au statut de la copropriété.
2. Après un incendie, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 6] (le syndicat des copropriétaires) a confié la maîtrise d'oeuvre des travaux de reconstruction à Mme [R], la société Candio Lesage architectes et M. [S] (les maîtres d'oeuvre).
3. Les lots menuiseries, garde-corps, cloisons, plafonds et isolation ont été confiés à la société Scob.
4. Le syndicat des copropriétaires a souscrit un contrat d'assurance dommages-ouvrage auprès de la société Gan assurances (la société Gan).
5. Après la réception, prononcée le 21 janvier 2008, la SCI s'est plainte d'une non-conformité des locaux à leur configuration précédant l'incendie et d'un défaut de stabilité d'une poutre réutilisée à l'occasion des travaux de reconstruction.
6. Le syndicat des copropriétaires a déclaré un sinistre à la société Gan, qui a refusé sa garantie.
7. Après une expertise judiciaire, la SCI a assigné le syndicat des copropriétaires, les maîtres d'oeuvre et la société Scob. Le syndicat des copropriétaires a appelé la société Gan en garantie.

Examen des moyens

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal, ci-après annexé

8. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision

spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen du pourvoi provoqué de Mme [R], de la société Candio Lesage et de M. [S] et le premier moyen du pourvoi provoqué du syndicat des copropriétaires, réunis

Enoncé des moyens

9. Par leur premier moyen, les maîtres d'oeuvre font grief à l'arrêt de les condamner, in solidum avec le syndicat des copropriétaires, à payer à la SCI la somme de 136 213,90 euros à titre de dommages-intérêts et de les condamner, in solidum avec la société Gan assurances, et à garantir le syndicat des copropriétaires de cette condamnation, alors « que dans leurs conclusions d'appel, Mme [R], la société Candio Lesage et M. [S] ont conclu au rejet de la demande indemnitaire formée par la SCI La Spaf correspondant au montant des loyers qu'elle n'avait pas perçus, en faisant valoir qu'elle aurait payé des impôts sur les revenus générés par la location ; qu'en allouant à la SCI Spaf, au titre d'une perte de chance, une indemnité de 136 213,90 euros, soit 95 % de la somme de 143 385 euros correspondant aux loyers qu'elle aurait perçus, augmentés des charges et impôts fonciers qui lui auraient été remboursés, sans répondre au moyen pertinent des exposants, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

10. Par son premier moyen, le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de le condamner, in solidum avec les maîtres d'oeuvre, à payer à la SCI une somme de 136 213,90 euros à titre de dommages et intérêts, alors « que dans ses conclusions d'appel, le SDC soutenait expressément que l'indemnité due à la SCI La Spaf ne pouvait correspondre à une perte de chance de percevoir les loyers, car, si les biens avaient été loués, elle aurait payé des impôts sur les revenus générés par la location ; qu'en allouant à la SCI Spaf, au titre d'une perte de chance, une indemnité de 136 213,90 euros, soit 95 % de la somme de 143 385 euros correspondant aux loyers qu'elle aurait perçus, augmentés des charges et impôts fonciers qui lui auraient été remboursés, sans répondre au moyen pertinent de l'exposant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

11. La cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des allégations dépourvues d'offre de preuve quant à l'incidence d'éventuels prélèvements, a souverainement évalué le préjudice de la SCI.

12. Les moyens ne sont donc pas fondés.

Sur le deuxième moyen du pourvoi provoqué de Mme [R], de la société Candio Lesage et de M. [S]

Enoncé du moyen

13. Les maîtres d'oeuvre font grief à l'arrêt de les condamner à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 12 079,60 euros TTC au titre des travaux de reprise des non-conformités du lot n° 18, alors « que tout jugement doit être motivé ; qu'en retenant, pour condamner Mme [R], la société Candio Lesage et M. [S] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 12 079,60 euros au titre de non-conformités du lot n° 18, que "cette demande est justifiée", la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

14. L'arrêt retient que les maîtres d'oeuvre ont commis une faute en ne tenant pas compte de l'état du local de la SCI antérieur à l'incendie et qu'ils ont modifié sa configuration en y faisant passer des réseaux communs (eau potable, eaux usées), en créant un trou d'homme à la place d'une cuvette de wc et en ajoutant un mur de refend qui a diminué la largeur de passage entre les deux parties du local.

15. La cour d'appel, qui a retenu, par une décision motivée, la responsabilité des maîtres d'oeuvre, a, ensuite,

souverainement évalué le préjudice du syndicat des copropriétaires.

16. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le premier moyen, pris en sa troisième branche, du pourvoi principal

Enoncé du moyen

17. La société Gan fait grief à l'arrêt de la condamner, in solidum avec les maîtres d'oeuvre, à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 50 080,80 euros TTC au titre des travaux de reprise des désordres de la poutre métallique, de la condamner à payer au syndicat des copropriétaires les intérêts calculés au double du taux de l'intérêt légal à compter du 17 janvier 2013, et jusqu'à parfait paiement, sur la somme de 50 080,80 euros, de la condamner, in solidum avec les maîtres d'oeuvre, à garantir le syndicat des copropriétaires de la condamnation prononcée à son encontre à payer à la société Spaf la somme de 136 213,90 euros à titre de dommages et intérêts, dans les limites de garanties contractuelles pour la société Gan, alors « que les sanctions légales du non-respect par l'assureur dommages-ouvrage de la procédure contractuelle de constat et d'indemnisation des dommages ne s'appliquent qu'aux dommages déclarés par l'assuré ; qu'en l'espèce, la société Gan assurances a fait valoir que la déclaration de sinistre qui lui avait été notifiée le 6 juin 2012 avait exclusivement porté sur le "défaut de stabilité au feu de la poutre métallique située au RDC dans les locaux de la SCI Spaf, portant atteinte à la sécurité des personnes", et sur le "défaut de reprises des structures existantes sur les structures neuves situées dans les locaux de la SCI Spaf, portant atteinte à la sécurité des personnes", et non sur les désordres relatifs aux réseaux, au trou d'homme et au mur de refend ; que la cour d'appel a constaté que la somme de 50 080,80 euros TTC, réclamée par le syndicat des copropriétaires au titre des travaux de reprise des dommages matériels qu'il avait financés, incluait notamment la suppression du mur de refend ; qu'en jugeant néanmoins acquises les garanties d'assurance dommages-ouvrage, en raison du non-respect par la société Gan assurances du délai de soixante jours prévu par la procédure contractuelle de constat et d'indemnisation des dommages, et en la condamnant en conséquence à verser une indemnité de 50 080,80 euros TTC au syndicat des copropriétaires, au titre des travaux de reprise des dommages matériels qu'il avait financés, qui incluaient la suppression du mur de refend, sans rechercher, comme elle y a été invitée, si le dommage lié à la présence de ce mur du refend avait été déclaré à l'assureur dommages-ouvrage, la cour d'appel a, derechef, privé sa décision de base légale au regard des articles L. 242-1, dans sa version issue de la loi n° 2008-735 du 28 juillet 2008, applicable en la cause, et A. 243-1 du code des assurances, dans sa version issue de l'arrêté du 19 novembre 2009, applicable en la cause, du code des assurances. »

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 242-1, alinéas 3 et 5, du code des assurances, dans sa version issue de la loi n° 2008-735 du 28 juillet 2008 :

18. Il résulte de ce texte que l'assureur qui ne notifie pas à l'assuré, dans un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat, ne peut plus contester le principe de sa garantie et doit indemniser l'assuré des dépenses nécessaires à la réparation des dommages résultant du sinistre déclaré.

19. Pour condamner la société Gan à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 50 080,00 euros, l'arrêt retient, d'une part, que l'assureur n'a pas respecté le délai de soixante jours pour notifier sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties et qu'il doit indemniser tous les désordres dénoncés par le syndicat des copropriétaires.

20. Il retient, d'autre part, que le syndicat des copropriétaires a fait réaliser des travaux consistant, après suppression du mur de refend, en des confortations des structures existantes, renforcements de la poutre métallique et de ses appuis et traitement des recouplement au feu.

21. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la suppression du mur de refend était nécessaire à la réparation du sinistre déclaré, dont elle avait relevé qu'il consistait en un « défaut de stabilité au feu de la poutre métallique située au RDC dans les locaux de la SCI » et un « défaut de reprises des structures existantes sur les structures neuves situées dans les locaux de la SCI », la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Sur le troisième moyen du pourvoi principal

Énoncé du moyen

22. La société Gan fait grief à l'arrêt de la condamner, in solidum avec les maîtres d'oeuvre, à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 11 600 euros HT, augmentée de la TVA applicable au jour de l'arrêt, et avec indexation jusqu'à la date de l'arrêt sur l'indice BT 01, l'indice de référence étant celui publié à la date du 12 avril 2012, au titre des travaux de sécurité incendie, alors « que le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé ; que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; qu'en l'état de ses dernières conclusions d'appel, le syndicat des copropriétaires a seulement demandé la condamnation de l'exposante au paiement d'une somme de 50 080,80 euros TTC, correspondant au coût des travaux réalisés au titre des désordres affectant la poutre ancienne et ses appuis, ainsi que son recouplement au feu, d'une part, et à le garantir des condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre au profit de la société Spaf, d'autre part ; qu'il a demandé la condamnation in solidum des seuls constructeurs, Mme [R], la société Candio Lesage, et la société Scob, au versement d'une somme de 109 656 euros à titre principal, correspondant aux travaux préconisés par l'expert judiciaire pour remédier aux désordres affectant la poutre ancienne et ses appuis, ainsi que son recouplement au feu, qui intègre la somme de 11 600 euros HT au titre des travaux de sécurité incendie, et de 50 080,80 euros TTC à titre subsidiaire, correspondant aux travaux qu'il avait financés ; qu'en l'état de ses dernières conclusions d'appel, la société Spaf n'a demandé la condamnation in solidum du syndicat des copropriétaires et des constructeurs qu'au paiement d'une indemnité de 212 105,37 euros à titre de dommages-intérêts, en réparation du préjudice immatériel subi ; qu'il en résultait clairement que le syndicat des copropriétaires n'avait pas demandé la condamnation de la société Gan assurances à lui verser, en sus de la somme de 50 080,80 euros TTC au titre des travaux réalisés, une somme de 11 600 euros HT au titre des travaux de sécurité incendie préconisés par l'expert judiciaire, réclamée aux seuls constructeurs ; qu'en condamnant néanmoins la société Gan assurances, in solidum avec Mme [R], la société Candio Lesage, et M. [S], à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 11 600 euros HT, avec TVA et indexation, au titre de ces travaux de sécurité incendie, la cour d'appel, qui a fait droit à une demande qui ne lui a pas été soumise, a violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 5 du code de procédure civile :

23. Selon ce texte, le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé.

24. L'arrêt condamne la société Gan à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 11 600 euros HT, avec TVA et indexation, au titre de travaux de sécurité incendie.

25. En statuant ainsi, alors que le syndicat des copropriétaires ne formait pas cette demande contre la société Gan, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Sur le quatrième moyen, pris en sa seconde branche, du pourvoi principal

Énoncé du moyen

26. La société Gan fait grief à l'arrêt de la déclarer irrecevable en son action récursoire à l'encontre des maîtres

d'oeuvre et de rejeter ses demandes contre la société Scob, alors « qu'une partie assignée en justice est en droit d'en appeler une autre en garantie des condamnations qui pourraient être prononcées contre elle, une telle action, distincte de l'action directe prévue par le code des assurances, ne supposant pas que l'appelant en garantie ait déjà indemnisé le demandeur initial ; que l'assureur dommages-ouvrage, assigné en justice, est donc recevable à appeler les constructeurs responsables et leurs assureurs en garantie des condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre, peu important qu'il n'ait pas indemnisé l'assuré avant que le juge du fond statue ; qu'en l'espèce, la société Gan assurances a formé des appels en garantie à l'encontre des locateurs d'ouvrage, la société Candio Lesage, Mme [R], M. [S], et la société Scob, afin d'être relevée indemne et garantie par ces derniers de toutes condamnations susceptibles d'être mises à sa charge ; que ces appels en garantie, distincts d'une action subrogatoire, étaient donc recevables, peu important que la société Gan assurances n'ait pas indemnisé le syndicat des copropriétaires avant que le juge du fond statue ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article L. 121-12 du code des assurances, par fausse application, et les articles 334 à 338 du code de procédure civile, par refus d'application. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 334 du code de procédure civile :

27. Il résulte de ce texte qu'une partie assignée en justice est en droit d'appeler une autre en garantie des condamnations qui pourraient être prononcées contre elle, une telle action ne supposant pas que l'appelant en garantie ait déjà indemnisé le demandeur initial.

28. Pour déclarer irrecevable la demande de garantie formée par la société Gan contre les maîtres d'oeuvre, l'arrêt retient que l'assureur dommages-ouvrage, subrogé dans les droits de son assuré, ne peut exercer son action contre les constructeurs responsables que lorsqu'il a payé l'indemnité due à celui-ci et que la société Gan ne justifie pas avoir indemnisé le syndicat des copropriétaires.

29. En statuant ainsi, alors que la société Gan n'exerçait pas un recours subrogatoire mais formait une demande de garantie, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Et sur le troisième moyen du pourvoi provoqué de Mme [R], de la société Candio Lesage et de M. [S] et le second moyen du pourvoi provoqué du syndicat des copropriétaires, réunis

Enoncé des moyens

30. Par leur troisième moyen, les maîtres d'oeuvre font grief à l'arrêt de rejeter toutes les demandes dirigées contre la société Scob, alors « que tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage, sauf si la preuve d'une cause étrangère a été rapportée ; qu'en l'espèce, il ressort des motifs de l'arrêt que la société Scob avait réalisé le mur de refend et repris la poutre métallique, que ses travaux n'étaient pas conformes aux règles de l'art et qu'au surplus, les désordres affectant la poutre et ses appuis portaient atteinte à la solidité de l'ouvrage et étaient de nature décennale ; qu'en retenant, pour rejeter toutes les demandes dirigées contre la société Scob, que les préjudices subis par la SCI La Spaf n'avaient pas pour cause les malfaçons affectant les travaux de la société Scob ou les fautes causées par elle, la cour d'appel a violé l'article 1792 du code civil. »

31. Par son second moyen, le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de rejeter son recours en garantie à l'encontre de la société Scob et de rejeter toutes ses demandes contre la société Scob, alors « que tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage, sauf si la preuve d'une cause étrangère a été rapportée ; qu'en l'espèce, il ressort des motifs de l'arrêt que la société Scob avait réalisé le mur de refend et repris la poutre métallique, que ses travaux n'étaient pas conformes aux règles de l'art et qu'au surplus, les désordres affectant la poutre et ses appuis portaient atteinte à la solidité de l'ouvrage et étaient de nature décennale ; qu'en retenant, pour rejeter toutes les demandes dirigées contre la société Scob, que les préjudices subis par la SCI La Spaf

n'avaient pas pour cause les malfaçons affectant les travaux de la société Scob ou les fautes causées par elle, la cour d'appel a donc violé l'article 1792 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1792 du code civil :

32. Selon ce texte, tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, 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. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

33. Pour rejeter les demandes du maître d'ouvrage contre la société Scob, l'arrêt retient que les dommages affectant les ouvrages sur lesquels est intervenue la société Scob sont de la gravité de ceux visés à l'article 1792 du code civil, mais que les préjudices subis par la SCI n'ont pas pour cause les malfaçons affectant les travaux de cette entreprise.

34. En statuant ainsi, par des motifs impropres à établir l'existence d'une cause étrangère exonérant le constructeur de la responsabilité qui pèse sur lui de plein droit, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

35. Après avis donné aux parties, conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est partiellement fait application des articles L. 411-3, alinéa 1er, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile. La cassation prononcée sur le troisième moyen du pourvoi principal n'implique pas, en effet, qu'il soit à nouveau statué sur le fond.

36. La cassation prononcée sur le premier moyen du pourvoi principal ne s'étend pas aux condamnations prononcées in solidum contre les maîtres d'oeuvre au profit du syndicat des copropriétaires, qui ne sont pas soutenues par les motifs critiqués par le moyen et qui ne sont pas indivisibles des condamnations prononcées contre la société Gan assurances.

37. La cassation prononcée sur le quatrième moyen du pourvoi principal s'étend au rejet des demandes formées par la société Gan contre la société Scob, qui ne trouve son soutien dans aucun autre motif que ceux justement critiqués par le moyen.

38. La cassation prononcée sur le troisième moyen du pourvoi provoqué des maîtres d'oeuvre et sur le second moyen du pourvoi provoqué du syndicat des copropriétaires ne s'étend pas au rejet des demandes de garantie formées par les maîtres d'oeuvre contre la société Scob, qui n'est pas soutenu par les motifs critiqués par les moyens et qui n'est pas indivisible du rejet des demandes du syndicat des copropriétaires.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il :

- condamne la société Gan assurances à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 6] la somme de 50 080,80 euros TTC au titre des travaux de reprise des désordres de la poutre métallique,

- condamne la société Gan assurances à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 6] les intérêts calculés au double du taux de l'intérêt légal à compter du 17 janvier 2013, et jusqu'à parfait paiement, sur la somme de 50 080,80 euros,

- condamne la société Gan assurances à garantir le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 6] de la condamnation prononcée à son encontre à payer à la société La Spaf la somme de 136 213,90 euros à titre de

dommages et intérêts, dans les limites de garanties contractuelles pour la société Gan,

- condamne la société Gan assurances à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 6] la somme de 11 600 euros HT outre TVA applicable au jour de l'arrêt et indexation jusqu'à la date de l'arrêt sur l'indice BT 01, l'indice de référence étant celui publié à la date du 12 avril 2012, au titre des travaux de sécurité incendie,

- déclare la société Gan assurances irrecevable en son action récursoire à l'encontre de Mme [R], la société Candio Lesage et M. [S],

- rejette les demandes formées par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 6] et par la société Gan assurances contre la société Scob,

l'arrêt rendu le 4 juin 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ;

Dit n'y avoir lieu à renvoi du chef de la condamnation prononcée contre la société Gan assurances au titre des travaux de sécurité incendie,

Remet, sur les autres points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Rennes autrement composée ;

Laisse à chacune des parties la charge des dépens par elle exposés ;

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

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit décembre deux mille vingt et un.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SARL Delvolvé et Trichet, avocat aux Conseils, pour la société Gan assurances

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La société Gan Assurances fait grief à l'arrêt de l'avoir condamnée, in solidum avec Mme [R], la société Candio Lesage et M. [S], à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 50 080,80 euros T.T.C. au titre des travaux de reprise des désordres de la poutre métallique, de l'avoir condamnée à payer au syndicat des copropriétaires les intérêts calculés au double du taux de l'intérêt légal à compter du 17 janvier 2013, et jusqu'à parfait paiement, sur la somme de 50 080,80 euros, de l'avoir condamnée, in solidum avec Mme [R], la société Candio Lesage et M. [S] à garantir le syndicat des copropriétaires de la condamnation prononcée à son encontre à payer à la société Spaf la somme de 136 213,90 euros à titre de dommages et intérêts, dans les limites de garanties contractuelles pour la société Gan Assurances,

Alors, d'une première part, que les garanties d'assurance dommages-ouvrage ne s'appliquent qu'aux dommages déclarés par l'assuré ; qu'en l'espèce, la société Gan Assurances a fait valoir que la déclaration de sinistre qui lui avait été notifiée le 6 juin 2012 avait exclusivement porté sur le « défaut de stabilité au feu de la poutre métallique située au RDC dans les locaux de la SCI Spaf, portant atteinte à la sécurité des personnes », et sur le « défaut de reprises des structures existantes sur les structures neuves situées dans les locaux de la SCI SPAF, portant atteinte à la sécurité des personnes », et non sur les désordres relatifs aux réseaux, au trou d'homme et au mur de refend (concl. d'appel, p. 12) ; que la cour d'appel a constaté que la somme de 50 080,80 euros T.T.C., réclamée par le syndicat des copropriétaires au titre des travaux de reprise des dommages matériels qu'il avait financés, incluait notamment la suppression du mur de refend (arrêt, p. 15, § 10) ; qu'en condamnant néanmoins la société Gan Assurances à verser une indemnité de 50 080,80 euros T.T.C. au syndicat des copropriétaires, au titre des travaux

de reprise des dommages matériels qu'il avait financés, qui incluait la suppression du mur de refend, sans rechercher, comme elle y a été invitée, si le dommage lié à la présence de ce mur de refend avait été déclaré à l'assureur dommages-ouvrage, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 242-1, dans sa version issue de la loi n° 2008-735 du 28 juillet 2008, applicable en la cause, et A. 243-1 du code des assurances, dans sa version issue de l'arrêté du novembre 2009, applicable en la cause, du code des assurances,

Alors, d'une deuxième part, subsidiairement, que les garanties d'assurance dommages-ouvrage ne s'appliquent qu'aux dommages déclarés par l'assuré ; qu'en l'espèce, la société Gan Assurances a fait valoir que la déclaration de sinistre qui lui avait été notifiée le 6 juin 2012 avait exclusivement porté sur le « défaut de stabilité au feu de la poutre métallique située au RDC dans les locaux de la SCI Spaf, portant atteinte à la sécurité des personnes », et sur le « défaut de reprises des structures existantes sur les structures neuves situées dans les locaux de la SCI SPAF, portant atteinte à la sécurité des personnes », et non sur les désordres relatifs aux réseaux, au trou d'homme et au mur de refend (concl. d'appel, p. 12) ; qu'elle a également fait valoir que la somme de 50 080,80 euros T.T.C., réclamée par le syndicat des copropriétaires au titre des travaux de reprise des dommages matériels qu'il avait financés, incluait notamment la suppression du mur de refend (concl. d'appel, p. 14, titre D.1.) ; qu'en condamnant néanmoins la société Gan Assurances à verser une indemnité de 50 080,80 euros T.T.C. au syndicat des copropriétaires, au titre des travaux de reprise des dommages matériels qu'il avait financés, sans rechercher, comme elle y a été invitée, si le dommage lié à la présence de ce mur de refend, supprimé dans le cadre des travaux de reprise, avait été déclaré à l'assureur dommages-ouvrage, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 242-1, dans sa version issue de la loi n° 2008-735 du 28 juillet 2008, applicable en la cause, et A. 243-1 du code des assurances, dans sa version issue de l'arrêté du 19 novembre 2009, applicable en la cause, du code des assurances,

Alors, d'une troisième part, que les sanctions légales du non-respect par l'assureur dommages-ouvrage de la procédure contractuelle de constat et d'indemnisation des dommages ne s'appliquent qu'aux dommages déclarés par l'assuré ; qu'en l'espèce, la société Gan Assurances a fait valoir que la déclaration de sinistre qui lui avait été notifiée le 6 juin 2012 avait exclusivement porté sur le « défaut de stabilité au feu de la poutre métallique située au RDC dans les locaux de la SCI Spaf, portant atteinte à la sécurité des personnes », et sur le « défaut de reprises des structures existantes sur les structures neuves situées dans les locaux de la SCI SPAF, portant atteinte à la sécurité des personnes », et non sur les désordres relatifs aux réseaux, au trou d'homme et au mur de refend (concl. d'appel, p. 12) ; que la cour d'appel a constaté que la somme de 50 080,80 euros T.T.C., réclamée par le syndicat des copropriétaires au titre des travaux de reprise des dommages matériels qu'il avait financés, incluait notamment la suppression du mur de refend (arrêt, p. 15, § 10) ; qu'en jugeant néanmoins acquises les garanties d'assurance dommages-ouvrage, en raison du non-respect par la société Gan Assurances du délai de soixante jours prévu par la procédure contractuelle de constat et d'indemnisation des dommages, et en la condamnant en conséquence à verser une indemnité de 50 080,80 euros T.T.C. au syndicat des copropriétaires, au titre des travaux de reprise des dommages matériels qu'il avait financés, qui incluait la suppression du mur de refend, sans rechercher, comme elle y a été invitée, si le dommage lié à la présence de ce mur du refend avait été déclaré à l'assureur dommages-ouvrage, la cour d'appel a, derechef, privé sa décision de base légale au regard des articles L. 242-1, dans sa version issue de la loi n° 2008-735 du 28 juillet 2008, applicable en la cause, et A. 243-1 du code des assurances, dans sa version issue de l'arrêté du 19 novembre 2009, applicable en la cause, du code des assurances,

Alors, d'une quatrième part, subsidiairement, que les sanctions légales du non-respect par l'assureur dommages-ouvrage de la procédure contractuelle de constat et d'indemnisation des dommages ne s'appliquent qu'aux dommages déclarés par l'assuré ; qu'en l'espèce, la société Gan Assurances a fait valoir que la déclaration de sinistre qui lui avait été notifiée le 6 juin 2012 avait exclusivement porté sur le « défaut de stabilité au feu de la poutre métallique située au RDC dans les locaux de la SCI Spaf, portant atteinte à la sécurité des personnes », et sur le « défaut de reprises des structures existantes sur les structures neuves situées dans les locaux de la SCI SPAF, portant atteinte à la sécurité des personnes », et non sur les désordres relatifs aux réseaux, au trou d'homme et au mur de refend (concl. d'appel, p. 12) ; qu'elle a également fait valoir que la somme de 50 080,80 euros T.T.C., réclamée par le syndicat des copropriétaires au titre des travaux de reprise des dommages matériels qu'il avait financés, incluait notamment la suppression du mur de refend (concl. d'appel, p. 14, titre D.1.) ; qu'en

jugeant néanmoins acquises les garanties d'assurance dommages-ouvrage, en raison du non-respect par la société Gan Assurances du délai de soixante jours prévu par la procédure contractuelle de constat et d'indemnisation des dommages, et en la condamnant en conséquence à verser une indemnité de 50 080,80 euros T.T.C. au syndicat des copropriétaires, au titre des travaux de reprise des dommages matériels qu'il avait financés, sans rechercher, comme elle y a été invitée, si le dommage lié à la présence de ce mur de refend, supprimé dans le cadre des travaux de reprise, avait été déclaré à l'assureur dommages-ouvrage, la cour d'appel a, derechef, privé sa décision de base légale au regard des articles L. 242-1, dans sa version issue de la loi n° 2008-735 du 28 juillet 2008, applicable en la cause, et A. 243-1 du code des assurances, dans sa version issue de l'arrêté du novembre 2009, applicable en la cause, du code des assurances,

Alors, d'une cinquième part, que l'assureur dommages-ouvrage ne peut être condamné qu'au paiement d'une indemnité correspondant aux travaux de nature à mettre fin efficacement aux désordres garantis ; qu'en l'espèce, pour s'opposer à la demande du syndicat des copropriétaires en paiement de la somme de 50 080,80 euros T.T.C. au titre des travaux de reprise des dommages matériels qu'il avait financés, la société Gan Assurances a fait valoir que les travaux réalisés, qui avaient consisté en une suppression du mur de refend, et une confortation consécutive des ouvrages sus-jacents, un renforcement de la poutre métallique et une reprise de ses appuis, ainsi qu'un habillage/doublage des ouvrages de structure pour traitement des recoupements au feu, étaient différents de ceux préconisés par l'expert judiciaire ; qu'elle a ajouté que les travaux de renforcement de la poutre et de confortation des structures avaient seulement été réalisés pour permettre la suppression du mur de refend, dont ils avaient été la conséquence nécessaire, et nullement pour remédier à l'atteinte à la solidité qu'aurait entraîné le défaut lié à la reprise de charges de la façade sur la poutre litigieuse, de sorte que les travaux engagés par le syndicat des copropriétaires n'avaient pas pour objet de mettre fin aux désordres liés à la reprise de charges de la façade sur la poutre litigieuse (concl. d'appel, p. 14-15, titre D.1.) ; qu'en condamnant néanmoins la société Gan Assurances au paiement d'une indemnité de 50 080,80 euros T.T.C. au syndicat des copropriétaires, au titre des travaux de reprise des dommages matériels affectant la poutre et ses appuis, sans constater que ces travaux, différents de ceux préconisés par l'expert judiciaire pour remédier aux désordres, et limités à la suppression du mur de refend, au renforcement de la poutre et de ses appuis, et à la confortation des structures, étaient de nature à mettre fin de manière pérenne aux désordres liés à la reprise de charges de la façade sur la poutre litigieuse, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 242-1, dans sa version issue de la loi n° 2008-735 du 28 juillet 2008, applicable en la cause, et A. 243-1, dans sa version issue de l'arrêté du 19 novembre 2009, applicable en la cause, du code des assurances,

Alors, d'une sixième part, que l'assureur dommages-ouvrage, qui ne respecte pas les délais de la procédure contractuelle de constat et d'indemnisation des dommages, n'est tenu, à titre de sanction, qu'au paiement d'une indemnité correspondant aux dépenses nécessaires à la réparation des dommages, de nature à mettre fin efficacement aux désordres garantis ; qu'en l'espèce, pour s'opposer à la demande du syndicat des copropriétaires en paiement de la somme de 50 080,80 euros T.T.C. au titre des travaux de reprise des dommages matériels qu'il avait financés, la société Gan Assurances a fait valoir que les travaux réalisés, qui avaient consisté en une suppression du mur de refend, et une confortation consécutive des ouvrages sus-jacents, un renforcement de la poutre métallique et une reprise de ses appuis, ainsi qu'un habillage/doublage des ouvrages de structure pour traitement des recoupements au feu, étaient différents de ceux préconisés par l'expert judiciaire ; qu'elle a ajouté que les travaux de renforcement de la poutre et de confortation des structures avaient seulement été réalisés pour permettre la suppression du mur de refend, dont ils avaient été la conséquence nécessaire, et nullement pour remédier à l'atteinte à la solidité qu'aurait entraîné le défaut lié à la reprise de charges de la façade sur la poutre litigieuse, de sorte que les travaux engagés par le syndicat des copropriétaires n'avaient pas pour objet de mettre fin aux désordres liés à la reprise de charges de la façade sur la poutre litigieuse (concl. d'appel, p. 14-15, titre D.1.) ; qu'en condamnant néanmoins la société Gan Assurances, en raison du non-respect du délai de soixante jours prévu par la procédure contractuelle de constat et d'indemnisation des dommages, au paiement d'une indemnité de 50 080,80 euros T.T.C. au syndicat des copropriétaires, au titre des travaux de reprise des dommages matériels affectant la poutre et ses appuis, sans constater que ces travaux, différents de ceux préconisés par l'expert judiciaire pour remédier aux désordres, et limités à la suppression du mur de refend, au renforcement de la poutre et de ses appuis, et à la confortation des structures, étaient de nature à mettre fin de manière pérenne aux désordres liés à la reprise de charges de la façade sur la poutre litigieuse, la cour d'appel

a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 242-1, dans sa version issue de la loi n° 2008-735 du 28 juillet 2008, applicable en la cause, et A. 243-1, dans sa version issue de l'arrêté du 19 novembre 2009, applicable en la cause, du code des assurances.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

La société Gan Assurances fait grief à l'arrêt d'avoir condamné in solidum le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic la société Lefeuvre, Mme [R], la société Candio Lesage, et M. [S], à payer à la société Spaf la somme de 136 213,90 euros à titre de dommages et intérêts, et d'avoir condamné la société Gan Assurances, in solidum avec Mme [R], la société Candio Lesage, et M. [S], à garantir le syndicat des copropriétaires de cette condamnation, dans les limites de garanties contractuelles pour la société Gan Assurances,

Alors, d'une part, que le juge ne peut dénaturer les écrits qui lui sont soumis ; qu'en l'espèce, le courrier adressé par le conseil de la société Spaf au syndic, la société Lefeuvre, en sa qualité de représentant du syndicat des copropriétaires, le 29 novembre 2007, énonçait : « Enfin, ma cliente s'inquiète de savoir si une étude sérieuse a été faite quant à la reprise des charges que supporte la poutre métallique, située au plafond de son local, et qui a été réutilisée à l'occasion des travaux de construction. Or, cette poutre semble supporter le poids de la façade arrière du bâtiment. Ma cliente a interrogé l'architecte de la copropriété, madame [R], sans obtenir de réponse à toutes ces questions. Vous êtes le maître d'ouvrage des travaux, en qualité de représentant de la copropriété, et je me vois donc contraint de m'adresser à vous pour obtenir des réponses à ces diverses questions, ma cliente se réservant la possibilité d'agir pour obtenir la remise en état des locaux dans leur état initial et l'indemnisation des préjudices qu'elle subit. » (courrier, p. 2, § 4-5) ; qu'il résultait clairement de ce courrier que la société Spaf avait signalé au syndic le problème lié à la réutilisation d'une ancienne poutre métallique, située au plafond du local, pour supporter le poids de la façade arrière de l'immeuble, sans l'assurance qu'un calcul de reprise des charges ait été réalisé, ainsi que le risque consécutif d'atteinte à la solidité de l'ouvrage, de sorte que le défaut correspondant, connu dans toute son ampleur par le maître de l'ouvrage avant la réception des travaux du 21 janvier 2008, était apparent à cette date ; qu'en retenant néanmoins le caractère non-apparent des désordres affectant la poutre et ses appuis à la date de réception des travaux, pour juger ces dommages matériels, ainsi que le préjudice immatériel consécutif de la société Spaf, couverts par les garanties d'assurance dommages-ouvrage de l'exposante, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du courrier du 29 novembre 2007, violant ainsi l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer les écrits qui lui sont soumis,

Alors, d'autre part, que le juge ne peut dénaturer les écrits qui lui sont soumis ; qu'en l'espèce, l'article 4 «Garantie facultative des dommages immatériels après réception » des conditions générales de la police d'assurance dommages-ouvrage souscrite par le syndicat des copropriétaires auprès de la société Gan Assurances stipulait : « Le présent contrat garantit les dommages immatériels subis par le ou les propriétaires de la construction et/ou le ou les occupants, résultant directement d'un dommage survenu après réception et garanti en vertu des articles 2 et 3 ci-dessus. » ; qu'il résultait clairement de cet article que la garantie facultative souscrite n'avait pour objet de garantir que les dommages immatériels directement consécutifs à un dommage matériel garanti, et seulement dans cette mesure, sans pouvoir s'étendre à la partie du préjudice en lien avec d'autres dommages matériels non garantis ; que la cour d'appel a constaté que le préjudice locatif subi par la société Spaf, du fait de l'indisponibilité du local, avait pour cause les fautes de conception des travaux de reprise consécutifs à l'incendie, tenant, d'une part, à la modification de la configuration du local, liée au passage des réseaux communs, à la création d'un trou d'homme à la place de la cuvette préexistante, et à l'ajout d'un mur de refend, sans tenir compte de son état antérieur, et d'autre part, à la réutilisation de l'ancienne poutre métallique sans aucune étude de structure sur cette poutre, et sans prise en compte des charges reçues par celle-ci (arrêt, p. 9-10 ; p. 10, § 3) ; qu'elle a ainsi fait ressortir que le préjudice immatériel de la société Spaf n'était pas seulement consécutif aux dommages matériels affectant la poutre et ses appuis, auxquels elle a limité les garanties de l'exposante (arrêt, p. 15-16), mais qu'il résultait également des dommages matériels non garantis liés à la modification de la configuration du local ; qu'en condamnant néanmoins la société Gan Assurances à garantir l'intégralité du préjudice locatif subi par la société Spaf, sans limiter sa garantie à la seule partie de ce préjudice en lien avec les dommages matériels garantis affectant la poutre et ses appuis, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de l'article 4 des conditions générales de la police d'assurance dommages-ouvrage de la société Gan Assurances, violant ainsi l'obligation pour

le juge de ne pas dénaturer les écrits qui lui sont soumis.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

La société Gan Assurances fait grief à l'arrêt de l'avoir condamnée, in solidum avec Mme [R], la société Candio Lesage, et M. [S], à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 11 600 euros H.T., augmentée de la TVA applicable au jour de l'arrêt, et avec indexation jusqu'à la date de l'arrêt sur l'indice BT 01, l'indice de référence étant celui publié à la date du 12 avril 2012, au titre des travaux de sécurité incendie,

Alors que le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé ; que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; qu'en l'état de ses dernières conclusions d'appel, le syndicat des copropriétaires a seulement demandé la condamnation de l'exposante au paiement d'une somme de 50 080,80 euros T.T.C., correspondant au coût des travaux réalisés au titre des désordres affectant la poutre ancienne et ses appuis, ainsi que son recouplement au feu, d'une part, et à le garantir des condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre au profit de la société Spaf, d'autre part (concl. d'appel, p. 33, dispositif, al. 10 et 13 ; p. 34, al. 1 et 4 ; arrêt, p. 5, § 2, 3 et 5) ; qu'il a demandé la condamnation in solidum des seuls constructeurs, Mme [R], la société Candio Lesage, et la société Scob, au versement d'une somme de 109 656 euros à titre principal, correspondant aux travaux préconisés par l'expert judiciaire pour remédier aux désordres affectant la poutre ancienne et ses appuis, ainsi que son recouplement au feu, qui intègre la somme de 11 600 euros H.T. au titre des travaux de sécurité incendie, et de 50 080,80 euros T.T.C. à titre subsidiaire, correspondant aux travaux qu'il avait financés (concl. d'appel, p. 33, dispositif, trois derniers alinéas ; p. 20, § 1-4 ; arrêt, p. 4, ult. § ; p. 5, § 1-2) ; qu'en l'état de ses dernières conclusions d'appel, la société Spaf n'a demandé la condamnation in solidum du syndicat des copropriétaires et des constructeurs qu'au paiement d'une indemnité de 212 105,37 euros à titre de dommages-intérêts, en réparation du préjudice immatériel subi (concl. d'appel, p. 14, dispositif, al. 4 ; p. 6-10) ; qu'il en résultait clairement que le syndicat des copropriétaires n'avait pas demandé la condamnation de la société Gan Assurances à lui verser, en sus de la somme de 50 080,80 euros T.T.C. au titre des travaux réalisés, une somme de 11 600 euros H.T. au titre des travaux de sécurité incendie préconisés par l'expert judiciaire, réclamée aux seuls constructeurs ; qu'en condamnant néanmoins la société Gan Assurances, in solidum avec Mme [R], la société Candio Lesage, et M. [S], à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 11 euros H.T., avec TVA et indexation, au titre de ces travaux de sécurité incendie, la cour d'appel, qui a fait droit à une demande qui ne lui a pas été soumise, a violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

La société Gan Assurances fait grief à l'arrêt de l'avoir déclarée irrecevable en son action récursoire à l'encontre de Mme [R], la société Candio Lesage et M. [S], et d'avoir rejeté ses demandes dirigées contre la société Scob,

Alors, d'une part, que le juge doit, en toutes circonstances, faire respecter et respecter lui-même le principe de la contradiction ; qu'en l'espèce, pour déclarer irrecevable l'action récursoire de la société Gan Assurances à l'encontre de Mme [R], la société Candio Lesage et M. [S], et rejeter ses demandes contre la société Scob, la cour d'appel a soulevé d'office le moyen tiré du défaut de subrogation de l'assureur dommages-ouvrage dans les droits de l'assuré, en raison de l'absence de versement de toute indemnité au syndicat des copropriétaires ; qu'en statuant ainsi, sans avoir préalablement invité les parties à formuler leurs observations sur ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

Alors, d'autre part, qu'une partie assignée en justice est en droit d'en appeler une autre en garantie des condamnations qui pourraient être prononcées contre elle, une telle action, distincte de l'action directe prévue par le code des assurances, ne supposant pas que l'appelant en garantie ait déjà indemnisé le demandeur initial ; que l'assureur dommages-ouvrage, assigné en justice, est donc recevable à appeler les constructeurs responsables et leurs assureurs en garantie des condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre, peu important qu'il n'ait pas indemnisé l'assuré avant que le juge du fond statue ; qu'en l'espèce, la société Gan Assurances a formé des appels en garantie à l'encontre des locateurs d'ouvrage, la société Candio Lesage, Mme [R], M. [S], et la société Scob, afin d'être relevée indemne et garantie par ces derniers de toutes condamnations susceptibles d'être mises à sa charge (arrêt, p. 7, § 4 ; concl. d'appel, p. 24-26) ; que ces appels en garantie, distincts d'une action subrogatoire, étaient donc recevables, peu important que la société Gan Assurances n'ait pas indemnisé le

syndicat des copropriétaires avant que le juge du fond statue ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article L. 121-12 du code des assurances, par fausse application, et les articles 334 à 338 du code de procédure civile, par refus d'application. Moyens produits au pourvoi provoqué par la SCP Boullouche, avocat aux Conseils, pour la société Candio Lesage, Mme [R] et M. [S]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Mme [R], la société Candio Lesage et M. [S] reprochent à l'arrêt attaqué de les avoir condamnés, in solidum avec le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 8], à payer à la Sci La Spaf la somme de 136 213,90 euros de dommages-intérêts et de les avoir condamnés, in solidum avec la société Gan Assurances, à garantir le syndicat des copropriétaires de cette condamnation ;

Alors que dans leurs conclusions d'appel, Mme [R], la société Candio Lesage et M. [S] ont conclu au rejet de la demande indemnitaire formée par la Sci La Spaf correspondant au montant des loyers qu'elle n'avait pas perçus, en faisant valoir qu'elle aurait payé des impôts sur les revenus générés par la location (concl. d'appel, p. 14 § 3) ; qu'en allouant à la Sci Spaf, au titre d'une perte de chance, une indemnité de 136.213,90 euros, soit 95 % de la somme de 143 385 euros correspondant aux loyers qu'elle aurait perçus, augmentés des charges et impôts fonciers qui lui auraient été remboursés, sans répondre au moyen pertinent des exposants, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Mme [R], la société Candio Lesage et M. [S] reprochent à l'arrêt attaqué de les avoir condamnés à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 079,60 euros TTC au titre des travaux de reprise des non-conformités du lot n° 18 ;

Alors que tout jugement doit être motivé ; qu'en retenant, pour condamner Mme [R], la société Candio Lesage et M. [S] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 12 079,60 euros au titre de non-conformités du lot n° 18, que « cette demande est justifiée » (arrêt, p. 16 § 5), la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Mme [R], la société Candio Lesage et M. [S] reprochent à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté toutes les demandes dirigées contre la société Scob ;

Alors que tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage, sauf si la preuve d'une cause étrangère a été rapportée ; qu'en l'espèce, il ressort des motifs de l'arrêt que la société Scob avait réalisé le mur de refend et repris la poutre métallique, que ses travaux n'étaient pas conformes aux règles de l'art (arrêt, p. 10 § 9) et qu'au surplus, les désordres affectant la poutre et ses appuis portaient atteinte à la solidité de l'ouvrage et étaient de nature décennale (arrêt, p. 13 § 5) ; qu'en retenant, pour rejeter toutes les demandes dirigées contre la société Scob, que les préjudice subis par la Sci La Spaf n'avaient pas pour cause les malfaçons affectant les travaux de la société Scob ou les fautes causées par elle, la cour d'appel a violé l'article 1792 du code civil.

Moyens produits au pourvoi provoqué par la SCP Delamarre et Jehannin, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 6]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le SDC de l'immeuble [Adresse 6] fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné in solidum le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 7], représenté par son syndic la société Lefeuvre, Mme [R], la société Candio Lesage, et M. [S] à payer à la SCI La Spaf une somme de 136 213,90 euros à titre de dommages et intérêts ;

ALORS QUE dans ses conclusions d'appel, le SDC soutenait expressément que l'indemnité due à la SCI La Spaf ne pouvait correspondre à une perte de chance de percevoir les loyers, car, si les biens avaient été loués, elle aurait

payé des impôts sur les revenus générés par la location (conclusions, p. 17 et 18) ; qu'en allouant à la Sci Spaf, au titre d'une perte de chance, une indemnité de 136.213,90 euros, soit 95 % de la somme de 143 385 euros correspondant aux loyers qu'elle aurait perçus, augmentés des charges et impôts fonciers qui lui auraient été remboursés, sans répondre au moyen pertinent de l'exposant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le SDC de l'immeuble [Adresse 6] fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté le recours en garantie du syndicat des copropriétaires à l'encontre de la société Scob, et d'avoir rejeté toutes ses demandes contre la société Scob ;

ALORS QUE tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage, sauf si la preuve d'une cause étrangère a été rapportée ; qu'en l'espèce, il ressort des motifs de l'arrêt que la société Scob avait réalisé le mur de refend et repris la poutre métallique, que ses travaux n'étaient pas conformes aux règles de l'art (arrêt, p. 10, alinéa 9) et qu'au surplus, les désordres affectant la poutre et ses appuis portaient atteinte à la solidité de l'ouvrage et étaient de nature décennale (arrêt, p. 13, aliéna 5) ; qu'en retenant, pour rejeter toutes les demandes dirigées contre la société Scob, que les préjudice subis par la Sci La Spaf n'avaient pas pour cause les malfaçons affectant les travaux de la société Scob ou les fautes causées par elle, la cour d'appel a donc violé l'article 1792 du code civil.