

15 février 2024  
Cour de cassation  
Pourvoi n° 21-22.457

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2024:C300094

**Texte de la décision**

**Entête**

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 15 février 2024

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 94 F-D

Pourvoi n° U 21-22.457

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 15 FÉVRIER 2024

La société [Adresse 10], société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 5], a formé le pourvoi n° U 21-22.457 contre l'arrêt rendu le 4 mai 2021 par la cour d'appel de Grenoble (2e chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Spaggiari frères, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 9],

2°/ à M. [L] [C], domicilié [Adresse 8], pris en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société RBT ingénierie,

3°/ au syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 10], dont le siège est [Adresse 10], représenté par son syndic la société Gestissimo, exerçant sous l'enseigne Demichelis immobilier, dont le siège est [Adresse 3],

4°/ à la société Allianz IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 11], venant aux droits et obligations de la société Gan Eurocourtage,

5°/ à la société 3D ingénierie, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 4],

6°/ à la société SMA, société anonyme, dont le siège est [Adresse 7], anciennement dénommée Sagena,

7°/ à la société Lyonnaise de banque, société anonyme, dont le siège est [Adresse 6],

8°/ à la société Generali IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 2],

9°/ à la société SMABTP, dont le siège est [Adresse 7], et anciennement [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

Les sociétés Spaggiari frères et Generali IARD et le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 10] ont formé, chacun, un pourvoi incident contre le même arrêt.

Les sociétés 3D ingénierie, SMA et SMABTP ont formé des pourvois provoqués.

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, dix moyens de cassation.

Les demanderesses aux pourvois incidents invoquent, respectivement, à l'appui de leur recours, trois, deux et deux moyens de cassation.

Les demanderesses aux pourvois provoqués invoquent, chacune, à l'appui de leur recours, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Boyer, conseiller, les observations de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de la société civile immobilière [Adresse 10], de la SAS Bouilloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat de la société 3D ingénierie, de la SCP Duhamel, avocat de la société Allianz IARD, de la SCP L. Poulet-Odent, avocat des sociétés SMA et SMABTP, de la SARL Le Prado-Gilbert, avocat de la société Lyonnaise de banque, de la SCP Marlange et de La Burgade, avocat du

syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 10], de la SARL Matuchansky, Poupot, Valdelièvre et Rameix, avocat de la société Spaggiari frères, de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de la société Generali IARD, après débats en l'audience publique du 9 janvier 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Boyer, conseiller rapporteur, M. Delbano, conseiller doyen, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

## Exposé du litige

### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 4 mai 2021, rectifié le 26 octobre 2021), la société civile immobilière [Adresse 10] (la SCI), qui a souscrit une assurance dommages-ouvrage et une assurance constructeur non réalisateur auprès de la société Gan Eurocourtage, transférées à la société Allianz IARD (la société Allianz), a confié, pour la réalisation d'une résidence hôtelière et de tourisme, une mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage à la société 3D ingénierie, la société RBT ingénierie, désormais en liquidation judiciaire, assurée auprès de la société Sagena, devenue SMA, étant entreprise générale et la société Spaggiari frères, assurée auprès de la société Generali IARD (la société Generali) et de la SMABTP, sous-traitante de celle-ci.
2. La société Lyonnaise de banque s'est portée caution de la société RBT ingénierie.
3. La déclaration d'achèvement de travaux a été établie le 26 novembre 2007.
4. Se plaignant de divers désordres, le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 10] (le syndicat des copropriétaires) a, après expertise, assigné en réparation la SCI et les intervenants à l'acte de construire ainsi que leurs assureurs.

## Moyens

### Examen des moyens

Sur le troisième moyen, pris en ses troisième à cinquième branches, et sur les quatrième, huitième et dixième moyens du pourvoi principal, sur les premier et deuxième moyens du pourvoi incident de la société Spaggiari frères et sur le second moyen du pourvoi incident du syndicat des copropriétaires

## Motivation

5. 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 ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

## Moyens

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

Enoncé du moyen

6. La SCI fait grief à l'arrêt de la condamner à payer au syndicat des copropriétaires une certaine somme au titre de l'aménagement paysager et de condamner la société Spaggiari frères à la garantir seulement à hauteur de 50 % de celle-ci, alors « que le promoteur-vendeur est tenu envers l'acquéreur d'une responsabilité pour faute prouvée en ce qui concerne les désordres intermédiaires ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que, pour les espaces paysagers, il s'agissait d'un désordre esthétique, donc non décennal ; que la cour d'appel a retenu l'existence de fautes consistant en un défaut de qualité des végétaux et un manque de finition et, pour engager la responsabilité contractuelle de la SCI [Adresse 10], qu'un « défaut de coordination » lui était imputable tenant au fait que « d'autres entreprises étaient intervenues après la société Spaggiari » ; qu'en se déterminant ainsi, par des motifs impropres à caractériser une faute de la SCI [Adresse 10], qui était maître d'ouvrage et n'avait pas réalisé les travaux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1147, devenu 1231-1, et 1646-1 du code civil. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles 1147, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 1646-1 du code civil :

7. En application de ces textes, le vendeur d'immeuble à construire est, comme les constructeurs, tenu à l'égard de l'acquéreur d'une responsabilité pour faute prouvée en ce qui concerne les désordres intermédiaires (3e Civ. 6 octobre 2010, pourvoi n° 09-66.521, Bull. 2010, III, n° 178), le seul manquement de celui-ci à son obligation de remettre à l'acquéreur un ouvrage exempt de vices ne suffisant pas à caractériser sa faute de ce chef (3e Civ., 13 février 2013, pourvoi n° 11-28.376, Bull. 2013, III, n° 21).

8. Pour condamner la SCI à payer une certaine somme au syndicat des copropriétaires au titre des espaces paysagers, l'arrêt retient que le désordre esthétique, provenant d'un défaut de qualité de végétaux et d'un manque de finition, lui est imputable, dans la mesure où il résulte d'un défaut de coordination à la suite de l'intervention de la société Spaggiari frères qui en avait été chargée après la résiliation du marché conclu avec la société RBT ingénierie.

9. En se déterminant ainsi, par des motifs impropres à caractériser la faute du maître de l'ouvrage, qui n'avait pas réalisé les travaux, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

## Moyens

Sur le troisième moyen, pris en sa première branche, du pourvoi principal

Enoncé du moyen

10. La SCI fait grief à l'arrêt d'infirmier le jugement en ce qu'il avait condamné in solidum la société Spaggiari frères et la SMA à la garantir, ainsi que la société Allianz, du paiement d'une certaine somme au titre des réseaux et de condamner uniquement la société SMA à la garantir du paiement de cette somme, alors « que les prétentions sont récapitulées sous forme de dispositif et que la cour d'appel ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions d'appel ; qu'en l'espèce, dans le dispositif de ses conclusions d'appel, la société Spaggiari frères demandait seulement une infirmation partielle du jugement et, au titre des réseaux, de débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande de condamnation à l'encontre de la société Spaggiari frères et de réduire sa condamnation à garantie à l'égard de la seule société SMA ; qu'elle ne demandait pas l'infirmation du chef du jugement l'ayant condamnée à relever et garantir la SCI [Adresse 10] de la condamnation prononcée au titre des réseaux, ni le rejet de la demande de garantie de la SCI [Adresse 10] ; qu'en infirmant néanmoins le jugement de ce chef et, statuant à nouveau, en ne condamnant pas la société Spaggiari frères à garantir la SCI [Adresse 10] au titre des réseaux, la cour d'appel a violé l'article 954 du code de procédure civile. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 954, alinéas 3 et 4, du code de procédure civile :

11. Selon ce texte, la cour d'appel ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des dernières conclusions déposées.

12. L'arrêt infirme le jugement en ce qu'il a condamné in solidum la société Spaggiari frères et la SMA à garantir la SCI et la société Allianz du paiement d'une certaine somme au titre des réseaux et condamne la seule société SMA de ce chef.

13. En statuant ainsi, alors que dans le dispositif de ses conclusions d'appel, la société Spaggiari frères n'avait pas demandé l'infirmation du jugement en ce que celui-ci l'avait condamnée à garantir intégralement la SCI et la société Allianz de la condamnation prononcée au titre des réseaux, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

## Moyens

Sur le cinquième moyen, pris en sa première branche, du pourvoi principal, sur le troisième moyen, pris en sa première branche, du pourvoi incident de la société Spaggiari frères, sur le premier moyen, pris en sa première branche, du pourvoi incident de la société Generali, sur le premier moyen, pris en sa première branche, du pourvoi provoqué de la société 3D ingénierie et sur le premier moyen du pourvoi provoqué de la SMA, rédigés en termes similaires, réunis

Enoncé des moyens

14. Par leur moyen, la SCI et la société 3D ingénierie font grief à l'arrêt de les condamner in solidum et avec les sociétés Allianz, SMA, Spaggiari frères et Generali à payer au syndicat des copropriétaires une certaine somme à titre de dommages-intérêts en réparation des préjudices immatériels, alors « que le juge est tenu d'indiquer le fondement de sa décision ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a ordonné la réparation de certains postes de préjudices matériels du syndicat des copropriétaires sur le fondement de la responsabilité contractuelle, et d'autres sur le fondement de la responsabilité décennale ; qu'en revanche, la cour d'appel n'a pas précisé au titre de quelle responsabilité elle ordonnait la réparation des préjudices complémentaires, également appelés préjudices immatériels, du syndicat des copropriétaires ; qu'en statuant ainsi, sans préciser le fondement de la condamnation prononcée, la cour d'appel n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle et a violé l'article 12 du code de procédure civile. »

15. Par son troisième moyen, la société Spaggiari frères fait grief à l'arrêt de la condamner, in solidum avec la SCI et les sociétés Allianz, 3D ingénierie, SMA, et Generali à payer au syndicat des copropriétaires une certaine somme à titre de dommages-intérêts en réparation des préjudices immatériels, alors « que le juge est tenu d'indiquer le fondement juridique de sa décision ; qu'en condamnant cependant la société Spaggiari au paiement d'une somme de 30.000 euros au titre des « préjudices complémentaires »

prétendument subis par le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 10], aux motifs qu'il « existe indéniablement un préjudice lié à l'impossibilité de bénéficier de toutes les prestations attendues d'une résidence de tourisme », sans préciser le fondement juridique de cette condamnation, la cour d'appel a violé l'article 12 du code de procédure civile, ensemble l'article 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. »

16. Par son premier moyen, la société Generali fait grief à l'arrêt de la condamner, in solidum avec la SCI et les sociétés Allianz, 3D ingénierie, SMA, et Spaggiari frères à payer au syndicat des copropriétaires une certaine somme à titre de dommages-intérêts en réparation des préjudices immatériels, alors « que le juge est tenu d'indiquer le fondement de sa décision ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a ordonné la réparation de certains postes de préjudices matériels du syndicat des copropriétaires sur le fondement de la responsabilité contractuelle, et d'autres sur le fondement de la responsabilité décennale, mais elle n'a pas précisé au titre de quelle responsabilité elle ordonnait la réparation des préjudices complémentaires, également appelés préjudices immatériels, du syndicat des copropriétaires ; qu'en statuant ainsi, sans préciser le fondement de la condamnation prononcée, la cour d'appel a violé l'article 12 du code de procédure civile ».

17. Par son premier moyen, la société SMA fait grief à l'arrêt de la condamner, in solidum avec la SCI et les sociétés Allianz, 3D ingénierie, Spaggiari frères et Generali à payer au syndicat des copropriétaires une certaine somme à titre de dommages-intérêts en réparation des préjudices immatériels, alors « que le juge est tenu d'indiquer le fondement de sa décision ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a ordonné la réparation de certains postes de préjudices matériels du syndicat des copropriétaires sur le fondement de la responsabilité décennale ; qu'à défaut de préciser au titre de quelle responsabilité elle ordonnait la réparation des préjudices complémentaires, la cour d'appel n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle en violation de l'article 12 du code de procédure civile. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 12, alinéa 1er, du code de procédure civile :

18. Aux termes de ce texte, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.

19. Pour condamner la SCI et les sociétés 3D ingénierie, SMA, Spaggiari frères et Generali, à payer au syndicat des copropriétaires une certaine somme au titre des préjudices complémentaires, l'arrêt retient qu'il existe indéniablement un préjudice lié à l'impossibilité durant plusieurs années de bénéficier de toutes les prestations attendues d'une résidence de tourisme, à savoir l'impossibilité de bénéficier de chemins d'accès piétonniers accessibles à tous, d'utiliser la piscine dans des conditions correctes, de profiter d'espaces verts en état correct, et qu'il existe également un préjudice lié au retard pris par le chantier, à l'absence de réserves, pourtant essentielles, lors des opérations de réception, et au fait que les copropriétaires ont dû avancer certains frais pour permettre à la résidence de fonctionner et de louer les appartements.

20. En statuant ainsi, sans préciser le fondement juridique des responsabilités encourues au titre des préjudices immatériels, après avoir retenu qu'une partie de ceux-ci étaient consécutifs à des désordres de nature décennale tandis que d'autres relevaient de la responsabilité contractuelle de droit commun des intervenants, la cour d'appel, qui n'a pas mis en mesure la Cour de cassation d'exercer son contrôle, a violé le texte susvisé.

## Moyens

Sur le septième moyen du pourvoi principal

Énoncé du moyen

21. La SCI fait grief à l'arrêt d'infirmier le jugement qui avait condamné la société Allianz à la relever et garantir des condamnations prononcées à son encontre en faveur du syndicat des copropriétaires et, statuant à nouveau, de rejeter ses demandes en garantie contre son assureur, la société Allianz, alors « que dans un contrat d'assurance de responsabilité, l'assureur est tenu de garantir son assuré du risque couvert ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a bien relevé que la compagnie Allianz était l'assureur de la SCI [Adresse 10] ; qu'en retenant néanmoins que la compagnie Allianz devait seulement être condamnée in solidum avec la SCI [Adresse 10] pour les condamnations prononcées au bénéfice du syndicat des copropriétaires, mais qu'il n'y avait pas lieu de la condamner à relever et garantir la SCI [Adresse 10], la cour d'appel a violé les articles L.113-5, L. 121-1 et L. 124-1 à L. 124-5 du code des assurances. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 113-5 et L. 124-3 du code des assurances :

22. En application de ces textes, l'assureur de responsabilité, condamné au titre de l'action directe, in solidum avec son assuré, au profit du tiers victime, doit sa garantie à l'assuré dès lors que le risque couvert par le contrat s'est réalisé.

23. Pour infirmier le jugement ayant condamné la société Allianz à garantir la SCI qui avait souscrit auprès d'elle une assurance constructeur-non réalisateur et rejeter la demande en garantie formée par celle-ci contre son assureur, l'arrêt retient qu'il n'y a pas lieu de condamner la société Allianz à relever et garantir son assurée, mais de prononcer une condamnation in solidum contre les deux au profit du syndicat des copropriétaires.

24. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

## Moyens

Sur le neuvième moyen, pris en sa première branche, du pourvoi principal

Enoncé du moyen

25. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes contre M. [C], en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société RBT ingénierie, alors « que le juge ne peut refuser d'évaluer le montant d'une créance dont il a constaté l'existence en son principe ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que la société RBT ingénierie avait été en charge de la réalisation des réseaux et des peintures et lasures des volets, menuiseries extérieures, serrureries et bandeaux ; qu'elle a retenu que la responsabilité de la société RBT ingénierie était indéniable ; qu'en refusant néanmoins de fixer une quelconque créance au passif de la liquidation de cette société, au motif que la demande de la SCI [Adresse 10] n'était pas détaillée, quand il lui appartenait d'évaluer la créance en lien avec la responsabilité de la société RBT ingénierie, la cour d'appel a violé l'article 4 du code civil. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 4 du code civil :

26. En application de ce texte, le juge ne peut refuser d'évaluer le montant d'un dommage dont il constate l'existence en son principe.

27. Pour rejeter la demande de fixation de créance au passif de la société RBT ingénierie, représentée par M. [C], en sa qualité de liquidateur judiciaire, l'arrêt retient que, si la responsabilité de celle-ci dans les désordres affectant le réseau d'assainissement des eaux pluviales, les peintures et lasures des volets, les menuiseries extérieures, les serrureries et bandeaux, est indéniable, la SCI ne détaille pas sa demande.

28. En statuant ainsi, après avoir retenu que les préjudices du syndicat des copropriétaires que la SCI avait été condamnée à réparer, in solidum avec d'autres, s'élevaient aux sommes de 30 004,70 euros pour les réseaux d'assainissement des eaux pluviales et de 33 432,17 euros pour les peintures et lasures des volets, ce dont il résultait que le préjudice invoqué par la SCI au soutien de son recours avait été constaté dans son existence et son quantum, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

## Moyens

Sur le neuvième moyen, pris en sa troisième branche, du pourvoi principal

Enoncé du moyen

29. La SCI fait le même grief à l'arrêt, alors « que le maître d'ouvrage, condamné vis-à-vis de la victime, est fondé à obtenir la garantie totale des locateurs d'ouvrage auteurs du trouble ; que l'existence d'autres responsables ne fait pas disparaître la dette de l'entreprise responsable envers le maître d'ouvrage ; qu'en refusant de fixer une quelconque créance au passif de la liquidation de la société RBT ingénierie, au motif impropre que celle-ci n'était pas la seule responsable, la cour d'appel a violé l'article 1792 du code civil. »



## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 1792 du code civil :

30. En application de ce texte, le fait du locateur d'ouvrage qui a contribué, indivisiblement avec d'autres, à un désordre de nature décennale, engage sa responsabilité pour l'entier dommage à l'égard du maître de l'ouvrage condamné à réparation au profit de l'acquéreur, sous la seule réserve de ses propres recours contre les co-auteurs, lesquels n'affectent pas l'étendue de son obligation à l'égard de la victime du dommage.

31. Pour rejeter la demande de fixation de créance au passif de la société RBT ingénierie, représentée par M. [C], en sa qualité de liquidateur judiciaire, l'arrêt retient que, si la responsabilité de celle-ci dans les désordres affectant le réseau d'assainissement des eaux pluviales, les peintures et lasures des volets, les menuiseries extérieures, les serrureries et bandeaux, était indéniable, elle n'était pas la seule.

32. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

## Moyens

Et sur le premier moyen du pourvoi incident du syndicat des copropriétaires

Enoncé du moyen

33. Le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de limiter à une certaine somme la condamnation in solidum prononcée contre la SCI et les sociétés Allianz, Spaggiari frères et Generali au titre des travaux de voirie, alors « que le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que, pour limiter à la somme de 3 397,10 euros l'indemnisation du syndicat des copropriétaires, qui sollicitait une somme de 143 232,10 euros au titre des travaux de reprise des désordres affectant les voiries, cheminements piétonniers et parkings de la résidence, la cour d'appel a estimé ne devoir retenir que cette somme dont le syndicat justifiait par la production d'une facture du 28 juillet 2011, pour la création d'un revêtement bicouche permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite au bâtiment accueil animation, « à défaut d'autre document » et « en l'absence d'élément permettant de chiffrer le coût de la création d'un revêtement de type bicouche pour permettre l'accès des personnes handicapées aux bâtiments logement » ; qu'en statuant ainsi, quand le bordereau de communication des pièces produites par le syndicat des copropriétaires mentionnait la production du rapport d'expertise judiciaire du 8 novembre 2013 qui évaluait les « travaux de remise en état et de finition nécessaires au droit des voiries, parkings et cheminements piétonniers » à la somme de 115 231 euros HT, outre 14 980 euros HT de maîtrise d'oeuvre, estimation que le syndicat des copropriétaires reprenait expressément à son compte dans ses conclusions, la cour d'appel a dénaturé le bordereau de communication de pièces, en violation du principe selon lequel le juge ne doit pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis :

34. Pour limiter à une certaine somme la réparation allouée au syndicat des copropriétaires au titre des voiries, qui ne permettaient pas l'accessibilité aux personnes handicapées des différents bâtiments, l'arrêt retient que le syndicat des copropriétaires justifie avoir dépensé la somme de 3 397,10 euros, selon facture du 28 juillet 2011, pour faire procéder à la création d'un revêtement bi-couche et qu'à défaut d'autre document, cette somme sera retenue.

35. En statuant ainsi, alors qu'il ressortait du bordereau de communication des pièces annexé aux conclusions du syndicat des copropriétaires, lequel se prévalait, au soutien de sa prétention, de l'évaluation par l'expert du coût des travaux réparatoires de la voirie à hauteur de la somme de 143 232,10 euros, que le rapport d'expertise avait été versé aux débats, la cour d'appel, qui a dénaturé, par omission, le bordereau de communication des pièces, a violé le principe susvisé.

#### Portée et conséquence de la cassation

36. La société Allianz, prise en sa qualité d'assureur dommages-ouvrage et assureur constructeur non réalisateur, s'étant associée dans le délai légal, au troisième moyen, pris en sa première branche, du pourvoi principal, la cassation prononcée sur ce moyen doit être étendue au chef de dispositif de l'arrêt qui infirme le jugement en ce qu'il condamne in solidum la société Spaggiari frères et la société SMA à relever et garantir la SCI et la société Allianz de la condamnation prononcée à leur encontre au paiement de la somme de 30 004,70 euros et qui condamne la seule société SMA à la relever et garantir, ainsi que la SCI, du paiement de cette somme.

37. La société Allianz, prise en sa qualité d'assureur dommages-ouvrage et constructeur non-réalisateur, s'étant associée, dans le délai légal, au cinquième moyen, pris en sa première branche, du pourvoi principal, au troisième moyen, pris en sa première branche, du pourvoi incident de la société Spaggiari frères, au premier moyen, pris en sa première branche, du pourvoi incident de la société Generali, au premier moyen, pris en sa première branche, du pourvoi incident de la société 3D ingénierie au premier moyen du pourvoi provoqué de la SMA, la cassation prononcée sur ces griefs doit être étendue au chef du dispositif de l'arrêt qui la condamne in solidum avec la SCI et les sociétés 3D ingénierie, SMA, Spaggiari frères et Generali à payer une certaine somme au syndicat des copropriétaires en réparation des préjudices immatériels.

38. En application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation de la disposition de l'arrêt qui condamne la SCI, in solidum avec la société Spaggiari frères, à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 121 916,30 euros au titre de l'aménagement paysager, entraîne la cassation du chef de dispositif qui condamne la société Spaggiari frères à garantir la SCI à hauteur de 50 % de cette somme, qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire.

39. En application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation de la disposition de l'arrêt qui condamne in solidum la SCI et les sociétés Allianz, 3D ingénierie, SMA, Spaggiari frères et Generali à payer au syndicat des copropriétaires une certaine somme à titre de dommages-intérêts en réparation des préjudices immatériels, entraîne la cassation des chefs de dispositif qui statuent sur les recours des coobligés entre eux de ce chef, qui s'y rattachent par un lien de dépendance nécessaire.

#### Mise hors de cause

40. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il y a lieu de mettre hors de cause la société Lyonnaise de banque, dont la présence n'est pas nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

41. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de mettre hors de cause le syndicat des copropriétaires, la SCI ni les sociétés Allianz, 3D ingénierie, Spaggiari frères, SMA et SMABTP et Generali dont la présence est nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

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 :

- infirme le jugement en ce qu'il avait condamné la société civile immobilière [Adresse 10], in solidum avec la société Spaggiari frères, à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 10] la somme de 121 916,30 euros au titre de l'aménagement paysager,
- condamne la société Spaggiari frères à garantir la société civile immobilière [Adresse 10] à hauteur de 50 % de cette somme,
- infirme le jugement en ce qu'il avait condamné in solidum la société Spaggiari frères et la SMA à garantir la société civile immobilière [Adresse 10] et la société Allianz IARD de la condamnation prononcée à leur encontre à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 10] la somme de 30 004,70 euros au titre des réseaux et, statuant à nouveau, condamné la seule société SMA à relever et garantir la société civile immobilière [Adresse 10] et la société Allianz IARD de cette condamnation,
- condamne in solidum la société civile immobilière [Adresse 10] et les sociétés Allianz IARD, 3D ingénierie, SMA, Spaggiari frères et Generali IARD à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 10] la somme de 30 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation des préjudices immatériels,
- condamne in solidum les sociétés 3D ingénierie, SMA, Spaggiari frères et Generali IARD à relever et garantir la société civile immobilière [Adresse 10] et la société Allianz IARD des condamnations prononcées à leur encontre au titre des préjudices immatériels à hauteur de la somme de 22 500 euros,
- condamne in solidum la société civile immobilière [Adresse 10] et les sociétés Allianz, Spaggiari frères, Generali IARD et 3D ingénierie à relever et garantir la société SMA, assureur de la société RBT ingénierie, des condamnations prononcées à son encontre au titre des préjudices immatériels à hauteur de la somme de 22 500 euros,
- condamne in solidum la société civile immobilière [Adresse 10] et les sociétés Allianz, SMA, et 3D ingénierie à relever et garantir la société Generali IARD, assureur de la société Spaggiari frères, des condamnations prononcées à son encontre au titre des préjudices immatériels à hauteur de la somme de 22 500 euros,
- condamne in solidum la société civile immobilière [Adresse 10] et les sociétés Allianz, SMA, Generali IARD et la société Spaggiari frères à relever et garantir la société 3D ingénierie des condamnations prononcées à son encontre au titre des préjudices immatériels à hauteur de la somme de 22 500 euros,
- infirme le jugement en ce qu'il avait condamné la société Allianz IARD à relever et garantir la société civile immobilière [Adresse 10] des condamnations de toute nature prononcées à son encontre sauf s'agissant du bâtiment d'accueil-animation, de l'aménagement paysager et de la piscine et, statuant à nouveau, rejeté les demandes en garantie formées par la société civile immobilière [Adresse 10] à l'encontre de la société Allianz IARD,
- rejette la demande formée par la société civile immobilière [Adresse 10] tendant à la fixation de sa créance au titre des réseaux d'assainissement des eaux pluviales, des peintures et lasures des volets, des menuiseries extérieures, serrureries et bandeaux au passif de la société RBT ingénierie, représentée par M. [C], pris en sa qualité de liquidateur judiciaire,
- limite, au titre des travaux de voirie, la condamnation prononcée in solidum à l'encontre de la société civile immobilière [Adresse 10] et des sociétés Allianz IARD, Spaggiari frères et Generali IARD au bénéfice du syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 10], à la somme de 3 397,10 euros,

l'arrêt rendu le 4 mai 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Grenoble ;

Met hors de cause la société Lyonnaise de banque ;

Dit n'y avoir lieu de mettre hors de cause le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 10], la société civile immobilière [Adresse 10], les sociétés Allianz IARD, 3D ingénierie, Spaggiari frères, SMA et SMABTP et Generali IARD ;

Remet, sur ces 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 Lyon ;

Condamne la société civile immobilière [Adresse 10] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société civile immobilière [Adresse 10] à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 10] la somme de 3 000 euros et rejette les autres 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 quinze février deux mille vingt-quatre.

## Décision attaquée

Cour d'appel de grenoble 02  
4 mai 2021 (n°17/01009)

## Textes appliqués

Article 12, alinéa 1er, du code de procédure civile.

Articles 1147, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 1646-1 du code civil.

Article 954, alinéas 3 et 4, du code de procédure civile.

Article 1792 du code civil.

Article 4 du code civil.

Articles L. 113-5 et L. 124-3 du code des assurances.

## Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 15-02-2024
- Cour d'appel de Grenoble 02 04-05-2021