

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 4 avril 2024

Cassation partielle

Mme TEILLER, président,

Arrêt n° 199 F-D

Pourvoi n° S 22-12.132

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 4 AVRIL 2024

M. [S] [P], domicilié [Adresse 2], [Localité 4], a formé le pourvoi n° S 22-12.132 contre deux arrêts rendus les 23 mai 2012 et 15 décembre 2021 par la cour d'appel de Bastia (chambre civile B et chambre civile, section 2), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [H] [O], épouse [N], domiciliée immeuble [Adresse 9], [Adresse 6], [Localité 4], prise en sa qualité d'ayant droit de son époux [W] [K] [N], décédé,

2°/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 9], dont le siège est [Adresse 1]et [Adresse 6], [Localité 4], représenté par son syndic la société Organigram domicilié [Adresse 5] [Localité 4],

3°/ à la société Felice, société civile immobilière, dont le siège est chez M. [I], [Adresse 7], [Localité 4], 4°/ à la société Acte

IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 3], [Localité 8],

défendeurs à la cassation.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 9] a formé par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt.

Le demandeur au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, six moyens de cassation.

Le demandeur au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Zedda, conseiller référendaire, les observations de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de M. [P], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 9], de la SARL Matuchansky, Poupot, Valdelièvre et Rameix, avocat de la société Acte IARD, après débats en l'audience publique du 27 février 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Zedda, conseiller référendaire 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.

Faits et procédure

1. Selon les arrêts attaqués (Bastia, 23 mai 2012 et 15 décembre 2021), M. [P] a fait rénover un immeuble qu'il a divisé et vendu par lots en l'état futur d'achèvement.
2. Il a souscrit un contrat d'assurance constructeur non réalisateur auprès de la société Acte IARD.
3. La réception a été prononcée le 1er juin 2001.
4. Après une expertise judiciaire, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, dénommé « [Adresse 9] » (le syndicat des copropriétaires), et la société Felice, copropriétaire, ont assigné M. [P] et la société Acte IARD en réparation de divers désordres.
Les instances ont été jointes et [W] [N], acquéreur d'un des lots de la société civile immobilière Felice (la SCI Felice), est intervenu volontairement.
5. [W] [N] est décédé le 28 février 2019 et l'instance a été reprise par Mme [O], son épouse.

Examen des moyens

Sur les troisième et cinquième moyens du pourvoi principal

6. 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 moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal

Enoncé du moyen

7. M. [P] fait grief à l'arrêt du 15 décembre 2021 de le déclarer entièrement responsable à l'égard du syndicat des copropriétaires, de la SCI Felice et de [W] [N], aux droits duquel vient Mme [O], des désordres décrits au rapport d'expertise et de le condamner à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 229 320,78 euros TTC avec indexation sur l'indice BT01 au titre du désordre affectant le badigeon en façade et les décors peints, alors « que le vendeur d'immeuble à construire est tenu, à l'égard de l'acquéreur, d'une responsabilité contractuelle pour faute prouvée en ce qui concerne les désordres intermédiaires ; qu'en retenant que M. [P] était responsable envers le syndicat des copropriétaires des désordres intermédiaires affectant le badigeon en façade et les décors peints, résultant d'une mise en peinture effectuée trop tôt et sans vérification du degré de siccité du support, dans la mesure où il ressortait du rapport d'expertise qu'il avait, en sa qualité de maître d'ouvrage, modifié ou fait modifier le projet en cours d'opération selon l'identité des acheteurs et la destination des locaux, que différentes entreprises avaient pu intervenir sur un même ouvrage, notamment sur le gros œuvre et les enduits de façade et qu'il avait assuré, de ce fait, à tout le moins une mission partielle voire complète de maîtrise d'œuvre pour la consultation des entreprises et la mise au point des marchés et surtout la direction des travaux, le contrôle de l'exécution des ouvrages et leur réception acceptée sans réserve, la cour d'appel qui s'est déterminée par des motifs impropres à caractériser la faute contractuelle du vendeur d'immeuble à construire à l'égard de l'acquéreur, en lien de causalité direct avec les désordres en cause, n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

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

8. Aux termes de ce texte, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

9. Pour condamner M. [P] à indemniser le syndicat des copropriétaires du désordre affectant le badigeon en façade et les décors peints, l'arrêt retient qu'il ressort du rapport d'expertise qu'en sa qualité de maître de l'ouvrage, il a modifié ou fait modifier le projet en cours d'opération selon l'identité des acheteurs et la destination des locaux, que différentes entreprises ont pu intervenir sur un même ouvrage, notamment pour le gros oeuvre et les enduits de façade et qu'il a ainsi assuré une mission partielle voire complète de maîtrise d'oeuvre pour la consultation des entreprises et la mise au point des marchés, la direction des travaux, le contrôle d'exécution des ouvrages et leur réception acceptée sans réserve.

10. Il retient, ensuite, que les désordres sont dus à un mauvais suivi dans la direction des travaux ou/et pendant le contrôle de leur exécution, lesquels ont été réalisés trop tôt, sans vérification du degré de siccité du support.

11. En se déterminant ainsi, par des motifs impropres à caractériser une faute de M. [P] dans la maîtrise de l'ouvrage ou dans l'exécution de missions de maîtres d'oeuvre dont il se serait chargé, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal

Enoncé du moyen

12. M. [P] fait grief à l'arrêt du 15 décembre 2021 de le déclarer entièrement responsable à l'égard du syndicat des copropriétaires, de la SCI Felice et de [W] [N], aux droits duquel vient Mme [O], des désordres décrits au rapport d'expertise et de le condamner à payer au syndicat des copropriétaires la somme globale de 48 843,08 euros TTC, notamment au titre de la détérioration de la peinture des volets, alors « que le vendeur d'immeuble à construire est tenu, à l'égard de l'acquéreur, d'une responsabilité contractuelle pour faute prouvée en ce qui concerne les désordres intermédiaires ; qu'en retenant que M. [P] était responsable envers le syndicat des copropriétaires des désordres intermédiaires affectant la peinture des volets, résultant d'un défaut de préparation du support et d'une application superficielle, dans la mesure où il ressortait du rapport d'expertise qu'il avait, en sa qualité de maître d'ouvrage, modifié

ou fait modifier le projet en cours d'opération selon l'identité des acheteurs et la destination des locaux, que différentes entreprises avaient pu intervenir sur un même ouvrage, notamment sur le gros œuvre et les enduits de façade et qu'il avait assuré, de ce fait, à tout le moins une mission partielle voire complète de maîtrise d'œuvre pour la consultation des entreprises et la mise au point des marchés et surtout de la direction des travaux et le contrôle de l'exécution des ouvrages, la cour d'appel qui s'est déterminée par des motifs impropres à caractériser la faute contractuelle du vendeur d'immeuble à construire à l'égard de l'acquéreur, en lien de causalité direct avec les désordres en cause, n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

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

13. Aux termes de ce texte, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

14. Pour condamner M. [P] à indemniser le syndicat des copropriétaires du désordre affectant la peinture des volets, l'arrêt retient qu'il ressort du rapport d'expertise qu'en sa qualité de maître de l'ouvrage, il a modifié ou fait modifier le projet en cours d'opération selon l'identité des acheteurs et la destination des locaux, que différentes entreprises ont pu intervenir sur un même ouvrage, notamment pour le gros oeuvre et les façades et qu'il a ainsi assuré une mission partielle voire complète de maîtrise d'oeuvre pour la consultation des entreprises et la mise au point des marchés, la direction des travaux, le contrôle d'exécution des ouvrages et leur réception acceptée sans réserve.

15. Il retient, ensuite, que les désordres sont dus à un défaut de surveillance dans la direction des travaux ou/et pendant le contrôle de leur exécution résultant d'un défaut de préparation du support et d'une application superficielle de la peinture.

16. En se déterminant ainsi, par des motifs impropres à caractériser une faute de M. [P] dans la maîtrise de l'ouvrage ou dans l'exécution de missions de maîtres d'oeuvre dont il se serait chargé, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Sur le quatrième moyen, pris en sa deuxième branche, du pourvoi principal et sur le moyen, pris en sa deuxième branche, du pourvoi incident, rédigés en termes similaires, réunis

Enoncé des moyens

17. Par son quatrième moyen, M. [P] fait grief à l'arrêt du 15 décembre 2021 de dire que les dommages affectant la toiture-terrasse accessible au niveau des appartements de la SCI Felice et de [W] [N], aux droits duquel vient Mme [O], étaient de nature décennale et de rejeter sa demande de condamnation de la société Acte IARD à le garantir de la condamnation prononcée contre lui à payer au syndicat des copropriétaires la somme globale de 48 843,08 euros TTC comprenant les travaux de pose de gouttières côté cour et de deux descentes d'eau pluviales sur la cour arrière, alors « que l'assurance obligatoire couvre toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de l'article 1792 du code civil, à propos de travaux de bâtiment ; que 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 ; qu'en excluant les désordres liés à l'évacuation des eaux pluviales du champ de l'article 1792 du code civil, et par suite en rejetant la demande de garantie formée par M. [P] auprès de la société Acte, auprès de laquelle il avait souscrit l'assurance obligatoire couvrant la responsabilité qu'il encourait sur le fondement de cet article, après avoir constaté que ces désordres compromettaient la destination et la solidité de l'ouvrage, au prétexte que ceux-ci ne résultaient pas d'une malfaçon, la cour d'appel a ajouté à la loi une

condition qu'elle ne comprenait pas et violé les articles 1792 du code civil et L. 241-1 du code des assurances, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 8 juin 2005 ».

18. Par son moyen, le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt du 15 décembre 2021 de rejeter le surplus de ses demandes dirigées à l'encontre de la société Acte IARD, alors « que 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 ; qu'en retenant, pour écarter la responsabilité décennale de M. [P] et, partant, la mise en œuvre de la garantie de son assureur responsabilité décennale, la société Acte IARD, que les désordres relatifs au rejet des eaux pluviales sur les terrasses de l'immeuble résultaient, non d'une malfaçon, mais d'une absence d'évacuation des eaux pluviales qui ne pouvaient relever de la garantie décennale, tout en constatant que ces désordres compromettaient la destination et la solidité de l'ouvrage, la cour d'appel a ajouté à la loi une condition qu'elle ne comprenait pas et a violé l'article 1792 du code civil ».

Réponse de la Cour

Vu les articles 1792 et 1646-1, alinéa 1er, du code civil et l'article L. 241-1, alinéa 1er, du code des assurances :

19. Aux termes du premier de ces textes, 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.

20. Selon le second, le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application de l'article 1792 du code civil.

21. Aux termes du troisième, toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, doit être couverte par une assurance.

22. Il résulte de ces dispositions que les dommages de gravité décennale qui apparaissent dans les dix années suivant la réception de l'ouvrage engagent de plein droit la responsabilité décennale du vendeur d'immeuble à construire.

23. Pour rejeter les demandes formées contre l'assureur de responsabilité décennale du vendeur au titre de l'évacuation des eaux pluviales, l'arrêt retient que les désordres compromettent la destination et la solidité de l'ouvrage mais que, résultant d'une absence d'évacuation des eaux pluviales et non d'une malfaçon, ils ne peuvent relever de la garantie décennale et engagent la responsabilité du constructeur qui, en omettant ces évacuations des eaux pluviales, a commis une faute dans la conception de l'ouvrage, dont il doit assumer les conséquences.

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

Et sur le sixième moyen, pris en sa deuxième branche, du pourvoi principal

Enoncé du moyen

25. M. [P] fait grief à l'arrêt du 15 décembre 2021 de le condamner à garantir la société Acte IARD de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre dans le cadre de la procédure, alors « que le juge, tenu de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables, doit préciser le fondement juridique de sa décision ; qu'en condamnant M. [P] à garantir la société Acte, son assureur responsabilité décennale, de l'ensemble des condamnations

prononcées contre elle dans le cadre de la procédure, sans préciser le fondement juridique de cette condamnation, la cour d'appel a violé l'article 12 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 12 du code de procédure civile :

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

27. Pour condamner l'assuré à garantir son assureur de responsabilité décennale des condamnations prononcées contre lui, l'arrêt retient que l'immixtion de M. [P] a été totale sur le chantier de construction, ne s'étant pas limitée aux seuls désordres intermédiaires mais concernait l'ensemble du chantier.

28. En statuant ainsi, sans préciser le fondement juridique de sa décision, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

29. La cassation prononcée sur le moyen du pourvoi incident du syndicat des copropriétaires est limitée au rejet des demandes formées par celui-ci contre la société Acte IARD du chef des gouttières et descentes d'eau pluviales, dès lors que seuls les motifs soutenant ce rejet sont critiqués par le moyen.

30. La cassation n'atteint aucune des dispositions de l'arrêt du 23 mai 2012.

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 :

- déclare M. [P] en sa qualité de promoteur entièrement responsable à l'égard du syndicat des copropriétaires de la [Adresse 9], de la société civile immobilière Felice et de [W] [N], des désordres décrits au rapport d'expertise et affectant pour le premier les parties communes, pour la seconde le lot n° 113 et pour le troisième le lot n° 112,
- condamne M. [P] à payer au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 9] la somme de 229 320,78 euros toutes taxes comprises avec indexation sur l'indice BT 01 de septembre 2012 au jour du paiement,
- condamne M. [P] à payer au syndicat des copropriétaires de la [Adresse 9] la somme de globale de 48 843,08 euros, avec intérêts au taux légal à compter du 1er novembre 2011 sur 45 411,05 euros et du 27 mars 2015 pour la somme de 3 432,03 euros,
- dit et juge que les dommages affectant la toiture-terrasse accessible au niveau des appartements et de la société civile immobilière Felice et de [W] [N] sont de nature décennale,
- rejette les demandes formées par le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 9] contre la société Acte IARD du chef des gouttières et descentes d'eau pluviales,
- rejette la demande de garantie formée par M. [P] contre la société Acte IARD au titre des travaux de pose de gouttières côté cour et de deux descentes d'eau pluviales sur la cour arrière,
- condamne M. [P] à garantir la société Acte IARD de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre,
- et en ce qu'il statue sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile,

l'arrêt rendu le 15 décembre 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Bastia ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ces arrêts et les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 9] et la société Acte IARD aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Acte IARD à payer à M. [P] 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 quatre avril deux mille vingt-quatre.