CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 6 mars 2025

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 125 F-D

Pourvoi n° U 23-20.211

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 6 MARS 2025

La Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics (SMABTP), société d'assurance mutuelle à cotisations variables, dont le siège est [Adresse 12], a formé le pourvoi n° U 23-20.211 contre l'arrêt rendu le 13 juin 2023 par la cour d'appel de Chambéry (chambre civile, 1ère section), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Cis promotion, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1],

2°/ à la société [N] et associés, dont le siège est [Adresse 5], en la personne de M. [N], prise en qualité de liquidateur judiciaire de la société Géoconcept consultants,

3°/ à la société Bureau Veritas construction, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 13],

4°/ au syndicat des copropriétaires [Adresse 16], dont le siège est [Adresse 9], représenté par son syndic coopératif [Adresse 16] représenté par son président M. [L] [NY], domicilié [Adresse 6],

5°/ à M. [GS] [OT], domicilié [Adresse 16], [Adresse 7],

6°/ à M. [KT] [E], domicilié [Adresse 16], [Adresse 7], venant aux droits de [MI] [D] [BP] et de [ZM] [A],

7°/ à Mme Sophie [JC], domiciliée [Adresse 16], [Adresse 8], venant aux droits de [MI] [D] [BP] et de [ZM] [A],

8°/ à Mme [EH] [FC], domiciliée [Adresse 19],

9°/ à Mme [BV] [BR], épouse [TA], domiciliée [Adresse 16], [Adresse 6], venant aux droits de [G] [SF],

10°/ à M. [JY] [AL],

11°/ à Mme [C] [DA], épouse [AL],

tous deux domiciliés [Adresse 16], [Adresse 8],

12°/ à M. [VL] [V], domicilié [Adresse 2],

13°/ à Mme [B] [HM], domiciliée [Adresse 16], [Adresse 9], venant aux droits de [DK] [DB],

14°/ à M. [TW] [P], domicilié [Adresse 15],

15°/ à M. [AT] [J], domicilié [Adresse 16], [Adresse 10], venant aux droits de [HN] [NE] et [AH] [RJ], venant aux droits [PO] [O],

16°/ à M. [AT] [J], domicilié [Adresse 16], [Adresse 10], venant aux droits de [HN] [NE] et [AH] [RJ], venant aux droits de [ND] [EG], épouse [O],

17°/ à Mme [II] [XX], domiciliée [Adresse 16], [Adresse 9], venant aux droits de [TV] [SE] et [K] [W], épouse [XB],

18°/ à M. [BA] [ZL],

19°/ à Mme [CG] [GR], épouse [ZL],

tous deux domiciliés [Adresse 17],

20°/ à Mme [FX] [MJ], domiciliée [Adresse 16], [Adresse 9], venant aux droits de [M] [MJ],

21°/ à Mme [FX] [MJ], domiciliée [Adresse 16], [Adresse 9], venant aux droits de [FW] [WG], épouse [MJ],

22°/ à Mme [XW] [Y], domiciliée [Adresse 16], [Adresse 9], venant aux droits de [IH] [BB],

23°/ à M. [DL] [KS], domicilié [Adresse 16], [Adresse 9], venant aux droits de [IH] [BB],

24°/ à M. [NZ] [JD],

25°/ à Mme [U] [LN], épouse [JD],

tous deux domiciliés [Adresse 16], [Adresse 8],

26°/ à M. [XC] [Z], domicilié [Adresse 11], venant aux droits de [JY] [YS] et de Sophie [YS],

27°/ à Mme [UP] [T], épouse [Z], domiciliée [Adresse 11], venant aux droits de [JY] [YS] et Sophie [YS],

28°/ à M. [PP] [JX], domicilié [Adresse 16], [Adresse 9], venant aux droits de [YR] [VK],

29°/ à M. [PP] [JX], domicilié [Adresse 16], [Adresse 9], venant aux droits de [S] [UR], épouse [VK],

30°/ M. [OU] [RK],

31°/ à Mme [I] [F], épouse [RK],

tous deux domiciliés [Adresse 16], [Adresse 8],

32°/ à M. [H] [R],

33°/ à Mme [X] [LO], épouse [R],

tous deux domiciliés [Adresse 4],

34°/ à M. [FB] [Z], domicilié [Adresse 16], [Adresse 9], venant aux droits de [XC] [Z] et [UP] [Z],

35°/ à la société Mutuelles du Mans IARD, dont le siège est [Adresse 3],

36°/ à la société Mutuelles du Mans assurances mutuelles, dont le siège est [Adresse 3],

37°/ à la société coopérative d'architecture Atelier Cooperim, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 20],

38°/ à la société Can, société anonyme, dont le siège est [Adresse 18],

défendeurs à la cassation.

La société Cis promotion a formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt.

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

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

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Zedda, conseiller référendaire, les observations de la SCP Gadiou et Chevallier, avocat de la SMABTP, de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat des sociétés Bureau Véritas construction, Mutuelles du Mans IARD et Mutuelles du Mans assurances mutuelles, de la SCP Delamarre et Jehannin, avocat du syndicat des copropriétaires [Adresse 16], de MM. [OT], [E], [V], [J], [P], [Z], [JX] et [KS], de Mmes [T], [JC], [HM], [FC], [BR], [XX], [MJ], [Y], de M. et Mme [AL], de M. et Mme [ZL], de M. et Mme [JD], de M. et Mme [RK] et de M. et Mme [R], de la SCP Spinosi, avocat de la société CIS promotion, après débats en l'audience publique du 28 janvier 2025 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Zedda, conseiller référendaire rapporteur, M. Boyer, 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 l'arrêt attaqué (Chambéry, 13 juin 2023), la société Cis promotion a fait construire un ensemble de bâtiments comprenant des logements et des garages, sur un terrain situé en contrebas d'une falaise appartenant à la commune de Chambéry et à des particuliers.

2. La maîtrise d'oeuvre de la construction de cet ensemble immobilier a été confiée à la société Atelier Cooperim. La société Bureau Veritas, aux droits de laquelle vient la société Bureau Veritas construction, assurée auprès des sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles, a reçu une mission de contrôle technique.

3. Le permis de construire a été accordé sous la condition de la réalisation de travaux de sécurisation de la falaise.

4. La maîtrise d'oeuvre des travaux de confortement de la falaise a été confiée à la société Geoconcept consultants et leur exécution à la société Can.

5. La société Cis promotion a souscrit un contrat d'assurance « constructeur non réalisateur » et un contrat d'assurance dommages-ouvrage auprès de la SMABTP.

6. L'immeuble a été vendu par lots en l'état futur d'achèvement et soumis au statut de la copropriété.

7. A la suite de la chute d'un rocher ayant endommagé un bâtiment de la copropriété, le syndicat des copropriétaires [Adresse 16] (le syndicat des copropriétaires) et les copropriétaires ont assigné les constructeurs et la SMABTP aux fins d'indemnisation de leurs préjudices.

Examen des moyens

Sur le premier moyen du pourvoi principal et sur le premier moyen du pourvoi incident, rédigés en termes similaires, réunis

Enoncé des moyens

8. Par son premier moyen, la SMABTP fait grief à l'arrêt d'écarter la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir du syndicat des copropriétaires, de déclarer, en conséquence, le syndicat des copropriétaires recevable en son action fondée sur les articles 1792 et suivants du code civil dirigée contre elle et la société Cis promotion, de la condamner, in solidum avec la société Cis promotion, à payer certaines sommes au syndicat des copropriétaires au titre des travaux de confortement de la falaise, de la réparation des toits de garage et d'étude technique et de la condamner, comme assureur CNR, à relever et garantir son assurée, la société Cis promotion, desdites condamnations, sous réserve de la franchise contractuelle, 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 ; que la cour d'appel a constaté, d'une part, que la commune, les époux [J] et les époux de [OV] sont propriétaires de la falaise surplombant la parcelle sur laquelle a été édifié l'immeuble litigieux et, d'autre part, qu'une convention avait été conclue entre la commune et la société Cis promotion, mettant à la charge de cette dernière, la sécurisation préalable de la partie de falaise appartenant à la commune et située à l'aplomb de l'immeuble litigieux, ce dont il résultait que la commune, propriétaire de la partie de la falaise sur laquelle avaient été construits les ouvrages de confortement, était le seul maître d'ouvrage de ces installations, et pouvait donc seule agir sur le fondement de la responsabilité décennale à l'encontre de la société Cis promotion au titre des désordres affectant ces ouvrages ; qu'en affirmant toutefois que « le syndicat des copropriétaires qui [avait] la charge de l'entretien des ouvrages de confortement [avait] parfaitement qualité et intérêt à agir en indemnisation des préjudices résultant des désordres affectant ces derniers », la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 1646-1 et 1792 du code civil. »

9. Par son premier moyen, la société Cis promotion fait grief à l'arrêt d'écarter la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir du syndicat des copropriétaires, de déclarer, en conséquence, le syndicat des copropriétaires recevable en son action, fondée sur les articles 1792 et suivants du code civil, contre elle et la SMABTP, et de la condamner in solidum

avec la SMABTP à payer certaines sommes au syndicat des copropriétaires au titre des travaux de confortement de la falaise, de la réparation des toits de garage et d'étude technique, 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 que « le syndicat des copropriétaires qui [avait] la charge de l'entretien des ouvrages de confortement [avait] parfaitement qualité et intérêt à agir en indemnisation des préjudices résultant des désordres affectant ces derniers », après pourtant avoir constaté, d'une part, que la commune, les époux [J] et les époux de [OV] sont propriétaires de la falaise surplombant la parcelle sur laquelle a été édifié l'immeuble litigieux et, d'autre part, qu'une convention avait été conclue entre la commune et la société CIS promotion, mettant à la charge de cette dernière, la sécurisation préalable de la partie de falaise appartenant à la commune et située à l'aplomb de l'immeuble litigieux, ce dont il résultait que la commune, propriétaire de la partie de la falaise sur laquelle avaient été construits les ouvrages de confortement, était le seul maître d'ouvrage de ces installations, et pouvait donc seule agir sur le fondement de la responsabilité décennale à l'encontre de la société CIS promotion au titre des désordres affectant ces ouvrages, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1646-1 et 1792 du code civil. »

Réponse de la Cour

10. La cour d'appel ayant constaté que le syndicat des copropriétaires poursuivait l'indemnisation du coût des travaux nécessaires à la réparation des dommages subis par les bâtiments de la copropriété et à la mise en sécurité de son fonds, elle en a exactement déduit qu'il avait qualité pour agir contre le vendeur et son assureur sur le fondement des articles 1646-1 et 1792 du code civil, abstraction faite des motifs surabondants tenant à la charge d'entretien de la falaise.

11. Elle a, ainsi, légalement justifié sa décision.

Sur les deuxième et troisième moyens du pourvoi principal et sur les deuxième et troisième moyens du pourvoi incident, rédigés en termes similaires, réunis

Enoncé des moyens

12. Par son deuxième moyen, la SMABTP fait grief à l'arrêt de la condamner, in solidum avec la société Cis promotion, à payer certaines sommes au syndicat des copropriétaires au titre des travaux de confortement de la falaise, de la réparation des toits de garage et d'étude technique et de la condamner, comme assureur CNR, à relever et garantir son assurée, la société Cis promotion, desdites condamnations, sous réserve de la franchise contractuelle, alors :

« 1°/ que 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 ; 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 ; que la cour d'appel a affirmé que les vices ou défauts du sol comprennent non seulement le sol sur lequel sont édifiés les ouvrages, mais également les alentours, pour en déduire que la sécurisation préalable de la falaise, participait pleinement à l'acte de construire liant les acquéreurs à la société Cis promotion et qu'en qualité de promoteur et vendeur en l'état futur d'achèvement, elle avait engagé de plein droit sa responsabilité décennale à l'égard du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires intervenants ; qu'en statuant ainsi, quand les dommages causés par la chute de pierres provenant de la falaise située sur la parcelle voisine, surplombant l'immeuble réalisé par le promoteur, ne procédaient pas de l'opération de construction dudit immeuble, et que seul le propriétaire de la falaise devait répondre des dommages que son bien pouvait engendrer, la cour d'appel a violé, par fausse application, les articles 1646-1 et 1792 du code civil ;

2°/ 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 ; que la cour d'appel a constaté qu'une convention avait été conclue entre la commune et la société Cis promotion, mettant à la charge de cette dernière, la sécurisation préalable de la partie de falaise appartenant à la commune et située à l'aplomb de la parcelle sur laquelle ont été implantées les constructions, ce dont il résultait que les travaux de confortement de la falaise, s'ils avaient certes pour incidence de sécuriser la zone située en contrebas de la parcelle appartenant à la commune, ne pouvaient cependant être regardés comme entrant dans le champ contractuel liant la société Cis promotion aux copropriétaires, et permettant à ces derniers d'engager sa responsabilité décennale ; qu'en considérant toutefois que la société Cis promotion avait, à ce titre, en qualité de promoteur et vendeur en l'état futur d'achèvement, engagé de plein droit sa responsabilité décennale à l'égard du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires, la cour d'appel a violé les articles 1646-1 et 1792 du code civil ;

3°/ qu'à défaut d'accord des parties, la victime d'un dommage ne peut être indemnisée du coût de travaux devant être effectués sur un fonds dont elle n'est pas propriétaire ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt que les travaux de confortement à effectuer portaient sur des parties de la falaise appartenant à la commune de [Localité 14] et aux consorts [J] et de [OV], situés en surplomb de la copropriété ; qu'en énonçant qu'« il [importait] peu que la falaise soit propriété de la commune », et donc également des consorts [J] et de [OV] selon ses propres constatations, pour « condamner in solidum la société Cis promotion et la SMABTP à payer au syndicat des copropriétaires [Adresse 16] [ ] la somme de 446 521 euros TTC au titre des travaux de confortement de la falaise [ ] », correspondant au « montant du devis de la société Can établi pour des travaux conformes au préconisations de l'expert », quand, à défaut de constater un accord des propriétaires de la falaise et du syndicat des copropriétaires, ce dernier ne pouvait prétendre au coût de travaux à réaliser sur un fonds dont il n'était pas propriétaire, la cour d'appel a violé les articles 544, 1646-1 et 1792 du code civil. »

13. Par son troisième moyen, la SMABTP fait grief à l'arrêt de la condamner in solidum avec la société Cis promotion à payer à M. [OT] une certaine somme au titre des travaux de réparation de son garage avec indexation et intérêts au taux légal à compter du jugement, de la condamner in solidum avec la société Cis promotion à payer aux propriétaires des garages n° 37, 40, 41 et 44 une certaine somme au titre de leur préjudice de jouissance, et de la condamner, comme assureur CNR, à relever et garantir son assurée, la société Cis promotion, desdites condamnations, sous réserve de la franchise contractuelle, alors :

« 1°/ que 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 ; 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 ; que la cour d'appel a affirmé que les vices ou défauts du sol comprennent non seulement le sol sur lequel sont édifiés les ouvrages, mais également les alentours, pour en déduire que la sécurisation préalable de la falaise, participait pleinement à l'acte de construire liant les acquéreurs à la société Cis promotion et qu'en qualité de promoteur et vendeur en l'état futur d'achèvement, elle avait engagé de plein droit sa responsabilité décennale à l'égard du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires intervenants ; qu'en statuant ainsi, quand les dommages causés par la chute de pierres provenant de la falaise située sur la parcelle voisine, surplombant l'immeuble réalisé par le promoteur, ne procédaient pas de l'opération de construction dudit immeuble, et que seul le propriétaire de la falaise devait répondre des dommages que son bien pouvait engendrer, la cour d'appel a violé, par fausse application, les articles 1646-1 et 1792 du code civil ;

2°/ 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 ; que la cour d'appel a constaté qu'une convention avait été conclue entre la commune et la société Cis promotion, mettant à la charge de cette dernière, la sécurisation préalable de la partie de falaise appartenant à la commune et située à l'aplomb

de la parcelle sur laquelle ont été implantées les constructions, ce dont il résultait que les travaux de confortement de la falaise, s'ils avaient certes pour incidence de sécuriser la zone située en contrebas de la parcelle appartenant à la commune, ne pouvaient cependant être regardés comme entrant dans le champ contractuel liant la société Cis promotion aux copropriétaires, et permettant à ces derniers d'engager sa responsabilité décennale ; qu'en considérant toutefois que la société Cis promotion avait, à ce titre, en qualité de promoteur et vendeur en l'état futur d'achèvement, engagé de plein droit sa responsabilité décennale à l'égard du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires, la cour d'appel a violé les articles 1646-1 et 1792 du code civil. »

14. Par son deuxième moyen, la société Cis promotion fait grief à l'arrêt de la condamner in solidum avec la SMABTP à payer certaines sommes au syndicat des copropriétaires au titre des travaux de confortement de la falaise, de la réparation des toits de garage et d'étude technique, alors :

« 1°/ que 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 ; 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 affirmant que les vices ou défauts du sol comprennent non seulement le sol sur lequel sont édifiés les ouvrages, mais également les alentours, pour en déduire que la sécurisation préalable de la falaise, participait pleinement à l'acte de construire liant les acquéreurs à la société CIS promotion et qu'en qualité de promoteur et vendeur en l'état futur d'achèvement, elle avait engagé de plein droit sa responsabilité décennale à l'égard du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires intervenants, quand les dommages causés par la chute de pierres provenant de la falaise située sur la parcelle voisine, surplombant l'immeuble réalisé par le promoteur, ne procédaient pas de l'opération de construction dudit immeuble, et que seul le propriétaire de la falaise devait répondre des dommages que son bien pouvait engendrer, la cour d'appel a violé les articles 1646-1 et 1792 du code civil ;

2°/ qu'en considérant que la société CIS promotion avait, en qualité de promoteur et vendeur en l'état futur d'achèvement, engagé de plein droit sa
responsabilité décennale à l'égard du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires, après avoir constaté qu'une convention avait été conclue entre la commune et la société CIS promotion, mettant à la charge de cette dernière, la sécurisation préalable de la partie de falaise appartenant à la commune et située à l'aplomb de la parcelle sur laquelle ont été implantées les constructions, ce dont il résultait que les travaux de confortement de la falaise, s'ils avaient certes pour incidence de sécuriser la zone située en contrebas de la parcelle appartenant à la commune, ne pouvaient cependant être regardés comme entrant dans le champ contractuel liant la société CIS promotion aux copropriétaires, et permettant à ces derniers d'engager sa responsabilité décennale, la cour d'appel a violé les articles 1646-1 et 1792 du code civil ;

3°/ qu'à défaut d'accord des parties, la victime d'un dommage ne peut être indemnisée du coût de travaux devant être effectués sur un fonds dont elle n'est pas propriétaire ; qu'en énonçant qu'« il [importait] peu que la falaise soit propriété de la commune », et donc également des consorts [J] et de [OV], pour « condamner in solidum la société Cis promotion et la Smabtp à payer au syndicat des copropriétaires [Adresse 16] [ ] la somme de 446 521 euros TTC au titre des travaux de confortement de la falaise », correspondant au « montant du devis de la société Can établi pour des travaux conformes au préconisations de l'expert » (arrêt attaqué, p. 32), quand, à défaut de constater un accord des propriétaires de la falaise et du syndicat des copropriétaires, ce dernier ne pouvait prétendre au coût de travaux à réaliser sur un fonds dont il n'était pas propriétaire, la cour d'appel a violé les articles 544, 1646-1 et 1792 du code civil ;

4°/ que le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; que, dans ses conclusions d'appel, la société CIS promotion faisait valoir qu'elle ne s'était pas engagée à veiller indéfiniment à la sécurisation d'une falaise ne lui appartenant pas, que la falaise a parfaitement pu être confortée correctement en 2003, mais que, compte tenu de l'évolution des éléments naturels, des travaux supplémentaires ont pu s'avérer ensuite nécessaires, et que, par conséquent, sa responsabilité ne pouvait être engagée ; qu'en ne répondant pas à ce moyen déterminant de la société CIS promotion, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

15. Par son troisième moyen, la société Cis promotion fait grief à l'arrêt de la condamner in solidum avec la SMABTP à payer à M. [OT] une certaine somme au titre des travaux de réparation de son garage avec indexation et intérêts au taux légal à compter du jugement, et de condamner in solidum la société CIS promotion et la SMABTP à payer aux propriétaires des garages n° 37, 40, 41 et 44 une certaine somme au titre de leur préjudice de jouissance, alors :

« 1°/ que 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 ; 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 affirmant que les vices ou défauts du sol comprennent non seulement le sol sur lequel sont édifiés les ouvrages, mais également les alentours, pour en déduire que la sécurisation préalable de la falaise, participait pleinement à l'acte de construire liant les acquéreurs à la société CIS promotion et qu'en qualité de promoteur et vendeur en l'état futur d'achèvement, elle avait engagé de plein droit sa responsabilité décennale à l'égard du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires intervenants, quand les dommages causés par la chute de pierres provenant de la falaise située sur la parcelle voisine, surplombant l'immeuble réalisé par le promoteur, ne procédaient pas de l'opération de construction dudit immeuble, et que seul le propriétaire de la falaise devait répondre des dommages que son bien pouvait engendrer, la cour d'appel a violé les articles 1646-1 et 1792 du code civil ;

2°/ qu'en considérant que la société CIS promotion avait, en qualité de promoteur et vendeur en l'état futur d'achèvement, engagé de plein droit sa
responsabilité décennale à l'égard du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires, après avoir constaté qu'une convention avait été conclue entre la commune et la société CIS promotion, mettant à la charge de cette dernière, la sécurisation préalable de la partie de falaise appartenant à la commune et située à l'aplomb de la parcelle sur laquelle ont été implantées les constructions, ce dont il résultait que les travaux de confortement de la falaise, s'ils avaient certes pour incidence de sécuriser la zone située en contrebas de la parcelle appartenant à la commune, ne pouvaient cependant être regardés comme entrant dans le champ contractuel liant la société CIS promotion aux copropriétaires, et permettant à ces derniers d'engager sa responsabilité décennale, la cour d'appel a violé les articles 1646-1 et 1792 du code civil. »

Réponse de la Cour

16. En application de l'article 1792 du code civil, le constructeur est responsable de plein droit, envers le maître de l'ouvrage, des désordres qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination, sauf s'il prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

17. La cour d'appel a relevé que la société Cis promotion avait été autorisée à construire à la condition de conforter la falaise surplombant le terrain d'assiette, qu'une convention avait été conclue entre elle et la commune mettant à sa charge les travaux de sécurisation préalable de cette falaise, et qu'elle avait confié la maîtrise d'oeuvre des travaux de confortement à un bureau d'étude spécialisé.

18. Ayant constaté qu'un bloc de roche s'était détaché de la falaise surplombant la copropriété et avait éventré le toit du garage d'un des copropriétaires et que, selon les conclusions de l'expert judiciaire, la fragilité de la falaise pouvait laisser craindre de nouvelles chutes sur le terrain de la copropriété, elle a pu en déduire, répondant aux conclusions prétendument délaissées, que, les dommages subis par la copropriété rendant les ouvrages impropres à leur destination et les travaux de sécurisation de la falaise entrepris s'étant révélés insuffisants, le vendeur, qui ne démontrait aucune cause étrangère, et son assureur devaient indemniser le syndicat des copropriétaires du coût des travaux de confortement de la falaise, afin que les immeubles retrouvent leur destination.

19. Les moyens ne sont donc pas fondés.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE les pourvois ;

Condamne la SMABTP et la société Cis promotion aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SMABTP et la société Cis promotion à payer au syndicat des copropriétaires [Adresse 16], M. [OT], M. [E], Mme [JC], Mme [HM], Mme [FC], Mme [BR], M. et Mme [AL], M. [V], M. [J], M. [P], Mme [XX], M. et Mme [ZL], Mme [MJ], Mme [Y], M. [KS], M. et Mme [JD], M. [XC] [Z], Mme [T], M. [FB] [Z], M. [JX], M. et Mme [RK], M. et Mme [R] la somme globale de 3 000 euros et rejette les autres demandes ;
Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six mars deux mille vingt-cinq.