

# Cour de cassation, Troisième chambre civile, 21 mars 2019, 17-30947

## Synthèse

**Juridiction** : Cour de cassation

**Numéro affaire** : 17-30947

**Dispositif** : Rejet

**Décision précédente** : Cour d'appel de Versailles, 25 septembre 2017

**Président** : M. Chauvin (président)

**Avocat(s)** : SCP Bouloche, SCP Boutet et Hourdeaux, SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois

**Identifiant européen** : ECLI:FR:CCASS:2019:C300224

**Lien Légifrance** : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038322352>

## Chronologie de l'affaire

**Cour d'appel de Versailles**

25 septembre 2017

**Cour de cassation**

21 mars 2019

## Texte

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

Donne acte à la société Etablissements Raimond (la société Raimond) du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. L..., pris en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Sepia, la SMABTP et les sociétés Socotec France, Interconstruction, MAAF assurances, A2MC et Synarchie ;

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 25 septembre 2017), que, pour la construction d'un immeuble, la société Résidence [...] a souscrit une assurance dommages-ouvrage auprès de la société [...] (la MAF) ; que la société Raimond, assurée auprès de la société Axa France IARD (Axa), a été chargée du lot couverture ; qu'ayant constaté, après réception, l'apparition de désordres atteignant la couverture, le syndicat des copropriétaires a assigné les intervenants à la

construction et leurs assureurs en expertise et en indemnisation de ses préjudices ;

Attendu que la société Raimond fait grief à l'arrêt de la condamner à payer des sommes au syndicat des copropriétaires en réparation des désordres et en indemnisation d'un préjudice esthétique ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu, sans dénaturation du rapport d'expertise, que les désordres se manifestaient par des traces de couleur noirâtre et des auréoles sur les murs extérieurs de l'immeuble et qu'aucune infiltration à l'intérieur des appartements ni aucune corrosion ou dégradation du béton n'avait été constatée lors des opérations d'expertise menées plus de dix ans après la réception ni n'avait été dénoncée par le syndicat des copropriétaires dans le délai d'épreuve, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Etablissements Raimond aux dépens ;

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

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour la société Etablissements Raimond.

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir condamné la société Raimond à payer au SDC de la résidence [...] à la Garenne-Colombes les sommes de 111 239,56 euros TTC, avec intérêts au taux légal à compter du jugement et jusqu'à parfait paiement, en réparation des désordres affectant la toiture de l'immeuble, et de 5 000 euros, avec intérêts au taux légal à compter du jugement et jusqu'à parfait paiement, en indemnisation du préjudice esthétique,

AUX MOTIFS PROPRES QUE

Sur l'appel de la société Etablissements Raimond ;

- sur la nature des désordres ;

Au soutien de son appel, la société Etablissements Raimond fait grief aux premiers juges d'avoir écarté le caractère décennal des désordres affectant la couverture qu'elle a réalisée, et ce, en dépit des conclusions de l'expert judiciaire pourtant très explicites sur ce point ;

De même, le syndicat des copropriétaires "Résidence [...]", soutient que les désordres affectant la

couverture relèvent de la garantie décennale due par la société Etablissements Raimond ;

Aux termes de l'article 1792 du code civil, 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 de construction 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 ;

Pour les désordres n'entrant pas dans ce cadre, n'affectant ni la solidité ni la destination de l'ouvrage, la responsabilité civile contractuelle des intervenants doit être recherchée sur le fondement des articles 1134 et 1147 du code civil ;

En l'espèce, le procès-verbal de réception des travaux, établi le 3 décembre 2001, mentionne l'existence au "pignon Général de Gaulle et côté la Garenne-Colombes", des traces d'eau au droit du chéneau, avec des risques d'infiltrations ;

L'ampleur et les conséquences des désordres provenant de la couverture et se matérialisant par un ruissellement anormal des eaux pluviales sur les pignons est et ouest, ainsi que les façades nord et sud se sont révélées progressivement comme le rappelle l'expert judiciaire dans son rapport dans la chronologie des faits ;

Aux termes de ce rapport, l'expert judiciaire précise tout d'abord que la réalisation d'une couverture à joint debout ne permet ni déposer, ni examiner sans détérioration des feuilles et éléments en zinc, le constat des désordres n'ayant donc pu être effectué que depuis le niveau du sol naturel et depuis la couverture avec des moyens de sécurisation ;

M A... mentionne que, lors de l'examen de la toiture lors de la réunion d'expertise du 29 mai 2012, il a pu constater l'existence des désordres dont se plaignaient les copropriétaires et leur généralisation à tous les côtés de l'immeuble, lesquels se matérialisent par des traces de couleur noirâtre et des auréoles sur les murs extérieurs de l'immeuble ; Il relève que ces désordres sont bien réels et significatifs d'un écoulement d'eaux pluviales anormal résultant de la couverture en zinc, le relevé des gouttières n'étant pas suffisamment élevé pour recueillir et canaliser les eaux de pluie, si bien que l'eau déborde par-dessus, d'autre part, les gouttières des façades nord et sud de l'immeuble n'ont pas de pente, si bien que l'eau stagne et s'infiltré sous l'entablement ; L'expert judiciaire conclut que les dommages affectent l'ouvrage dans l'un de ses éléments constitutifs (couverture) ; Dans l'état actuel, certaines non-conformités (rives et entablements en zinc) ne remplissent pas leur fonction qui est d'assurer l'étanchéité des ouvrages ; Les infiltrations d'eau sournoises, sauvages et non maîtrisées, affectent la structure du bâtiment (imprégnation d'humidité dans les bétons, détérioration des bois sur lesquels sont fixées les bandes en zinc) ; Caractériser les désordres uniquement d'esthétique serait une faute extrêmement préjudiciable ;

C'est à juste titre et par des motifs pertinents que la cour adopte que les premiers juges ont écarté la garantie décennale revendiquée tant par la société Etablissements Raimond que par le syndicat des copropriétaires "Résidence [...]" : en effet, ainsi qu'ils l'ont pertinemment relevé, s'il est certain que les désordres affectent l'ouvrage dans l'un de ses éléments constitutifs, il n'est

nullement établi que ces désordres affectent la destination ou la solidité de l'ouvrage ;

Force est de constater qu'aucune infiltration à l'intérieur des logements n'a été constatée pendant les opérations d'expertise ayant eu lieu au mois de mai 2012, soit plus de dix ans après la réception, ni a fortiori dénoncée par le syndicat des copropriétaires dans le délai d'épreuve de la garantie décennale ; Aucune corrosion, aucun éclat de béton n'ont été davantage relevés ;

En l'espèce, les désordres ne se manifestant que par des coulures noirâtres ou auréoles sur les façades de l'immeuble ne sont pas à elles seules constitutives d'un désordre décennal, lequel doit être suffisamment grave pour compromettre la solidité de l'ouvrage ou le rendre impropre à sa destination ;

Le jugement ne peut qu'être confirmé en ce qu'il a débouté tant la société Etablissements Raimond que le syndicat des copropriétaires "Résidence [...]" de leur demande formée sur le fondement des dispositions des articles 1792 et suivants du code civil,

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE

Sur la réparation des désordres

Au terme de l'article 1792 du code civil, 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 ; Cette garantie se prescrit par dix ans à compter de la réception des travaux (article 1792-4-1 du code civil) ;

Est ainsi posée, à la charge des constructeurs et réputés tels, une garantie décennale de droit, sans faute, due au titre des désordres non apparents lors de la réception des travaux et affectant la solidité ou la destination de l'ouvrage ;

Pour les désordres n'entrant pas dans ce cadre, n'affectant ni la solidité ni la destination de l'ouvrage, la responsabilité civile contractuelle des intervenants doit être recherchée, sur le fondement des articles 1134 et 1147 du code civil ;

1. sur les désordres et leur nature Le procès-verbal de réception des travaux, établi le 3 décembre 2001, mentionne l'existence, en "pignon Général de Gaulle et côté la Garenne Colombes" des traces d'eau au droit du chéneau, avec des risques d'infiltrations ;

Mais si ces désordres ont ainsi fait l'objet de réserves lors de la réception, leur véritable ampleur et leurs conséquences ne se sont révélées que postérieurement ; De nombreuses déclarations de sinistres ont été par suite régularisées auprès de l'assureur dommages ouvrages ;

Des désordres ont été constatés par l'expert sur l'ensemble des côtés de l'immeuble, pignons est et ouest, façades nord et sud ; Des traces de coulures noirâtres sur le ravalement ont été relevées,

ainsi que des auréoles ; En façade sud, sous la corniche, la présence de concrétions de calcite, d'eau et un goutte à goutte ont été observés ; "Les désordres sont réels et significatifs d'un écoulement d'eau pluviale anormal", affirme l'expert ;

Il est certain que les désordres "affectent l'ouvrage dans l'un de [ses] éléments constitutifs (couverture)", ainsi que l'expose l'expert ; Aucun élément cependant n'établit que ces désordres affectent la destination ou la solidité de l'ouvrage ; Aucun constat technique de l'expert ne permet de conclure avec lui que "certaines non-conformités (...) ne remplissent pas leur fonction (assurer l'étanchéité des ouvrages) [sic]" ; Aucune infiltration n'a, en aucun endroit, été dénoncée par le syndicat des copropriétaires ni n'a été techniquement constatée pendant les opérations d'expertise ; Aucune corrosion, aucun éclatement de béton n'ont été observés ; L'expert note, pourtant, non au titre de ses constatations (qui n'évoquent rien de tel), mais au titre de son avis, que les extrémités des rives, en pignon ouest, sont défectueuses et infiltrantes, ou encore, concernant les façades, que l'absence de pente et les liaisons en coulisseaux plats entraînent des infiltrations sous l'entablement ; Il conclut que des "infiltrations, sournoises, sauvages et non maîtrisées affectent la structure du bâtiment", sans que cela ne ressorte de ses observations purement techniques sur les lieux, ni même des éléments du dossier du syndicat des copropriétaires, demandeur à l'instance ;

Au mois de mai 2012, lors de l'examen par l'expert des désordres sur place, plus de 10 ans après la réception, aucune infiltration à l'intérieur des logements n'avait été constatée ni dénoncée ;

En l'absence de démonstration de la survenance d'une atteinte à la destination ou la solidité de l'ouvrage dans le délai d'épreuve, le caractère décennal des désordres ne sera pas retenu ;

La garantie décennale des constructeurs et réputés tels intervenus lors de la construction ne saurait donc être appelée ; Le tribunal relève que la garantie des maîtres d'oeuvre, du contrôleur technique ou encore de l'entreprise d'étanchéité n'est d'ailleurs pas appelée par le syndicat des copropriétaires ;

Le syndicat des copropriétaires sera donc débouté de toute demande présentée contre la société Raimond sur le fondement de la garantie décennale des constructeurs et réputés tels posée par les articles 1792 et suivants du code civil ;

## 2. sur la garantie de la compagnie S..., assureur dommage ouvrages

Toute personne qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire, fait réaliser des travaux de construction doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs et réputés tels sur le fondement de l'article 1792 du code civil (article L 242-1 du code des assurances) ;

Est ainsi posée l'obligation d'assurance dommage ouvrages, souscrite en l'espèce auprès de la compagnie S... ;

Mais aucun désordre n'engageant en l'espèce la garantie décennale des constructeurs et réputés tels, le syndicat des copropriétaires de la résidence [...] sera en conséquence également débouté de toute demande présentée contre la compagnie S... ;

Les recours subséquents de la compagnie S..., sont donc sans objet ;

### 3. sur la responsabilité contractuelle

Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, doivent être exécutées de bonne foi et se résolvent en dommages et intérêts à raison de l'inexécution ou de la mauvaise exécution par le débiteur de son obligation (articles 1134 et 1147 du code civil) ;

Lors de la construction de l'immeuble, le lot n° 2, charpente-couverture, a été confié à la société Raimond ;

L'entreprise est tenue d'une obligation de résultat et doit donc livrer des travaux exempts de tout défaut, conformes aux attentes contractuelles et aux règles de l'art applicables ;

Concernant les rives, l'expert n'est pas certain de l'origine de l'écoulement de l'eau, qui lui "semble provenir des bandes de rives en zinc" ; Il est plus formel concernant la façade sud, affirmant que l'eau et le goutte à goutte avaient pour origine "la face supérieure de la corniche bétonnée, sous l'entablement en zinc" ; Or la présence de désordres provenant des travaux de couverture met en cause la responsabilité de l'entreprise de couverture ;

L'expert a par ailleurs mis en lumière une "mise en oeuvre non conforme aux règles de l'art et au D.T.U. 40.41 de la rive métallique en zinc" ou encore de la bande d'entablement métallique en zinc (relevés insuffisants, agrafure insuffisante, étranglement de rive, rives non serties, liaisons non serties, fixations insatisfaisantes, absence de goussets rapportés et soudés, absence de pente des recouvrements d'entablement, absences de soudures, etc.) ;

Les manquements de l'entreprise de couverture Raimond à ses obligations contractuelles sont suffisamment établis ; Sa responsabilité sera retenue ;

### 4. sur l'indemnisation

En réparation des malfaçons, non-conformités et désordres affectant la toiture, l'expert préconise la réfection des rives sur les deux pignons sur brisis et terrassons, la réfection de la couverture des entablements et la reprise des embellissements ; Il retient le devis de la société Thermosani, le moins disant, pour une somme de 88 944,81 euros H.T. (soit 95 170,95 euros T.T.C.) ; Cette évaluation n'est remise en cause d'aucune part et sera retenue par le tribunal ;

La société Raimond sera donc condamnée à payer au syndicat des copropriétaires la dite somme de 95 170,95 euros T.T.C., augmentée, compte-tenu de la complexité des travaux de reprise à prévoir, des honoraires de maîtrise d'oeuvre à hauteur de la somme raisonnable de 9 523 euros T.T.C. (devis de la société S.E.C.C. représentant environ 10 % du montant des travaux), des honoraires légitimes de syndic pour 2 845,61 euros T.T.C. (représentant 2,5% du montant des

travaux, conformément au contrat de syndic du 6 septembre 2012), outre les frais de l'assurance dommage ouvrages obligatoire à hauteur de 3 700 euros T.T.C., soit la somme totale de 111 239,56 euros T.T.C. ;

Le principe de la réparation intégrale d'un préjudice impose l'indemnisation des dommages matériels et celle des préjudices immatériels, tel le préjudice esthétique ; Le syndicat des copropriétaires est recevable en une telle demande dès lors que le préjudice allégué affecte l'ensemble des copropriétaires, d'une manière uniforme, ce qui est le cas en l'espèce du trouble esthétique provoqué par les coulures inesthétiques constatées sur les pignons et façades au droit de la toiture de l'immeuble ; En réparation, la société Raimond sera condamnée à payer au syndicat des copropriétaires la somme raisonnable réclamée de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Ces condamnations porteront intérêts au taux légal à compter du jugement et jusqu'à parfait paiement conformément à l'article 1153-1 du code civil ;

Sur la garantie de la compagnie Axa Courtage

Le syndicat des copropriétaires dispose contre la compagnie Axa Courtage d'un droit d'action directe, posé par l'article L. 124-3 alinéa 1er du code des assurances au profit du tiers lésé ;

La société Raimond est assurée auprès de la compagnie Axa Courtage ; La police Bati-Dec souscrite couvre la garantie légale de l'entreprise (article 3 des conditions générales, assurance obligatoire imposée par l'article L. 241-1 du code des assurances), non mise en cause en l'espèce ;

Le syndicat des copropriétaires, demandeur, ne démontre pas que la garantie de la compagnie Axa Courtage soit mobilisable ici pour couvrir les conséquences de la responsabilité civile de droit commun de la société Raimond ;

Il sera en conséquence débouté de toute demande contre la compagnie Axa Courtage ;

L'assureur sera mis hors de cause,

1° ALORS QUE le juge a l'obligation de ne pas dénaturer les documents de la cause ; qu'en retenant que l'avis de l'expert judiciaire sur l'absence d'étanchéité de la couverture de l'ouvrage n'était corroboré par aucune de ses constatations techniques, cependant que l'expert, rendant compte de ses observations visuelles, photographies à l'appui, avait notamment précisé dans son rapport qu' : « il y a pénétration d'eau sous l'entablement en zinc » de la corniche de la façade sud (p. 20 et 21), qu'il avait ensuite ajouté avoir : « constaté que l'eau et le goutte à goutte avaient pour origine la face supérieure de la corniche bétonnée, sous l'entablement en zinc » (p. 21), et, enfin, qu'en réponse aux dires des parties, il avait affirmé que : « nous avons pu constater que certains points sont infiltrants » (p. 35), et que « les désordres présentent [ ] un caractère décennal, puisque l'eau pluviale pénètre sous la couverture » (p. 36), la cour d'appel, qui a dénaturé les termes clairs et précis du rapport d'expertise de M. A..., a violé le principe susvisé,

2° ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE relèvent du régime de la garantie décennale, les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ; qu'en se bornant à affirmer, pour exclure le caractère décennal des désordres dénoncés, que l'expert judiciaire n'avait constaté aucune infiltration d'eau, aucune corrosion, ni aucun éclatement des bétons de nature à étayer son avis sur l'absence d'étanchéité de la couverture, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si l'existence d'infiltrations d'eau sous la couverture n'était pas établie par les constatations et conclusions des experts amiables mandatés par la MAF, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 du code civil.