

**DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS**  
CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 juin 2020, n° 19-16905, *bjda.fr* 2020, n° 70, note V. Zalewski-Sicard

## Fuite d'eau et garantie décennale

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 juin 2020, n° 19-16905

**Assurance RC décennale – Construction de villas - Travaux de plomberie-sanitaires dans villa – Fuites d'eau dans les vides-sanitaires**

*Les fuites de canalisation d'eau ne relèvent pas de la garantie décennale dès lors qu'il n'est pas établi que les désordres constatés eussent provoqué une perte de débit ou des coupures de distribution d'eau de nature à affecter l'alimentation des villas.*

Depuis un arrêt du 15 juin 2017, la Cour de cassation a abandonné toute distinction quant à l'installation d'un élément d'équipement en matière de responsabilité décennale : « *les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination* »<sup>1</sup>. Cette jurisprudence ne va pas toutefois sans limite et l'une d'entre elles est la qualification d'élément d'équipement. En effet, un élément ne peut être qualifié d'élément d'équipement que si, et seulement si, il est destiné à fonctionner<sup>2</sup>. Lorsqu'est en cause un élément inerte, en principe, ni l'article 1792-2 ni l'article 1792-3 du Code civil n'ont vocation à s'appliquer, ces deux textes ne visant que les éléments d'équipement. Aussi, lorsque le maître de l'ouvrage ou son propriétaire subit un dommage après réalisation d'un ouvrage en raison de la défectuosité d'un élément inerte, il doit agir soit sur le fondement de l'article 1792 du Code civil, soit sur celui de la responsabilité contractuelle de droit commun. Lorsqu'il choisit l'article 1792 du Code civil, il lui faut alors prouver qu'existe un dommage, même résultant d'un vice du sol, qui compromet 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 rend impropre à sa destination. Ainsi, et par exemple, s'agissant du carrelage d'une maison, la garantie décennale pourra être utilement invoquée si la pose du carrelage a été faite de telle façon qu'elle entraîne des risques de chute, compte tenu, par exemple, de la différence de hauteur entre les carreaux, rendant alors la maison impropre à sa destination. Qu'en est-il pour des tuyaux d'eau facilement

<sup>1</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 juin 2017, n° 16-19.640.

<sup>2</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 févr. 2020, n° 19-10.249, PB ; *RDI* 2020, p. 253, obs. M. Faure-Abbad.

accessible par des trappes ou vide-sanitaires et pouvant être changés sans réalisation de travaux ? *A priori*, des tuyaux n'ayant pas vocation à fonctionner, tout en remplissant néanmoins une fonction, ils ne peuvent être qualifiés d'élément d'équipement. Il ne s'agit ni plus ni moins qu'une partie de l'ouvrage réalisé. Par conséquent, si les tuyaux, installés lors de la construction du bâtiment, s'avèrent défectueux, la garantie décennale ne peut être retenue que si, et seulement si, les conditions de l'article 1792 du Code civil sont remplies. Il faudra donc constater soit qu'il en résulte une atteinte à la solidité de l'ouvrage soit que l'ouvrage est impropre à sa destination. Cette voie apparaît alors simple à emprunter mais elle ne l'est pas toujours pour autant. C'est ce qu'illustre cet arrêt de la troisième chambre civile du 25 juin 2020.

Dans celui-ci, après la construction de plusieurs maisons dépendant d'une même copropriété, avait été constatée l'existence de fuites d'eau. En effet, des canalisations avaient des colliers de raccordement fuyards dans certains îlots. Ces canalisations étaient posées à même le sol des vides-sanitaires, lesquels étaient accessibles par des trappes d'accès sous la chaussée. Des remplacements de colliers défectueux avaient été effectués sans détérioration de l'ouvrage, les factures d'interventions précédentes ou postérieures au dépôt du rapport de l'expert judiciaire ne comportant aucun poste de maçonnerie. Pour les juges d'appel, compte tenu de cette configuration, les canalisations ne constituaient pas un élément indissociable de l'ouvrage. Autrement dit, ces derniers ont fait application de l'article 1792-2 du Code civil et considéré que les canalisations étaient des éléments d'équipement, pour ensuite déterminer si de tels éléments d'équipement devaient ou non être considérés comme des éléments dissociables ou indissociables de l'ouvrage. Un tel détour par l'article 1792-2 du Code civil n'avait pas à être réalisé dès lors que les canalisations ne sont pas des éléments d'équipement mais des éléments inertes, correspondant à une partie de l'ouvrage réalisé. Seules la garantie décennale et la responsabilité contractuelle de droit commun avaient ici vocation à recevoir application. S'agissant de la garantie décennale, elle a été écartée car le syndicat des copropriétaires n'établissait pas que les désordres constatés « *eussent provoqué une perte de débit ou des coupures de distribution d'eau de nature à affecter l'alimentation des villas* ». Le syndicat n'a donc pas réussi à rapporter la preuve d'une atteinte à la destination des villas. Faute d'une telle preuve, la responsabilité contractuelle de droit commun aurait pu être utilement mobilisée dans cette situation. En effet, lorsque des désordres de construction ne remplissent pas les conditions pour relever de la garantie biennale ou de la garantie décennale, le maître de l'ouvrage tout comme l'acquéreur dudit ouvrage peuvent agir sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun<sup>3</sup>. Ces dommages sont alors désignés sous l'appellation de « dommages intermédiaires ». Il est toutefois nécessaire d'établir que le constructeur a manqué à ses obligations pour que sa responsabilité puisse être retenue<sup>4</sup>.

V. Zalewski-Sicard

Maître de conférences - HDR en droit privé, GRECIAUC

### L'arrêt :

Faits et procédure

---

<sup>3</sup> Cass. 3e civ., 13 févr. 2013, n° 12-12.016 : « *les dallages ne constituant pas des éléments d'équipement soumis à la garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du code civil, la demande en réparation des désordres les affectant, lorsqu'ils ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa destination ou n'affectent pas sa solidité, ne peut être fondée, avant comme après réception, que sur la responsabilité contractuelle de droit commun* ».

<sup>4</sup> Cass. 3e civ., 4 juin 2009, n° 08-13.239.

1. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 7 mars 2019), la société Moulin de la mer, qui a fait construire un ensemble de plusieurs villas réparties en îlots, a confié le lot plomberie-sanitaires à la société Case Obedia, assurée en responsabilité décennale auprès de la société SMA, anciennement dénommée Sagena.

2. Se plaignant de fuites dans les vides sanitaires du réseau d'alimentation en eau potable de certains îlots, le syndicat des copropriétaires Le Clos de Socorro (le syndicat des copropriétaires) a assigné, après expertise, T... X..., en sa qualité de liquidateur amiable de la société Case Obedia, et son assureur décennal en réparation sur le fondement de l'article 1792 du code civil.

Recevabilité du pourvoi examinée d'office, après avis délivré aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile.

Vu les articles 117 et 125 du code de procédure civile

3. Il y a lieu de déclarer irrecevable le pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Case Obedia, dépourvue de représentant légal à la suite du décès de T... X..., liquidateur amiable, survenu le 22 juin 2016, et en l'absence de désignation d'un mandataire ad hoc aux fins de la représenter à l'instance.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. Le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de dire que les désordres ne relèvent pas de la garantie décennale des constructeurs et de rejeter ses demandes formées à l'encontre de la société SMA, alors :

« 1°/ qu'en énonçant que le devis du 5 décembre 2012 de la société Rouan émanerait d'une société qui ne serait jamais intervenue sur site pour la recherche des fuites d'eau que ce soit avant ou après le passage de l'expert et qu'il serait imprécis quant aux vides-sanitaires concernés puisqu'il vise « certains vides-sanitaires » et ne permettrait pas de dire que les vides-sanitaires des îlots [...] ne sont pas accessibles sans détérioration de l'ouvrage, quand il résulte des termes clairs et précis de ce devis selon lesquels « d'autre part, il sera nécessaire de faire dégager l'accès de l'entrée des vides sanitaires inaccessibles (comme nous l'avons constaté le jour de l'expertise) par une entreprise de maçonnerie », que cette société est bien intervenue sur le site et ce le jour de l'expertise, qu'elle a constaté l'inaccessibilité des vides-sanitaires objets des désordres soumis à l'expert et non pas seulement de « certains vides-sanitaires », et la nécessité de faire appel à une entreprise de maçonnerie pour procéder aux réparations, la Cour d'appel a dénaturé ce devis en violation du principe selon lequel le juge a l'obligation de ne pas dénaturer les écrits qui lui sont soumis ;

2°/ que la présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage qui font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert ; qu'un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage ; qu'en écartant la garantie décennale, après avoir constaté que le schéma de principe réseau AEP dans vide-sanitaire ilot H annexé au rapport d'expertise fait apparaître que le vide-sanitaire et sa trappe d'accès se trouvent sous la chaussée et qu'il est donc nécessaire de dégager l'accès en surface en enlevant de la matière sur la chaussée, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations au regard de l'article 1792-2 du code civil qu'elle a violé ;

3°/ que l'entrepreneur de construction, qui n'apporte pas la preuve d'un cas de force majeure ou d'une cause étrangère, doit être déclaré responsable des désordres portant atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination sur le fondement décennal, la mise en jeu de la garantie décennale d'un constructeur n'exigeant pas la recherche de la cause des désordres ; que l'expert précise que le coup de bélier est un phénomène de surpression qui arrive au moment de la variation brusque de la vitesse d'un liquide par suite de la fermeture/ouverture rapide d'une vanne ou d'un robinet, et que la pression peut entraîner la rupture de la conduite surtout au niveau des joints du fait de la quantité d'eau en mouvement, ce problème pouvant être résolu avec la mise en place d'un anti bélier ; qu'en se fondant, pour écarter l'application de la garantie décennale, sur la circonstance que l'expert avait attribué la fuite au droit des colliers à une surpression accidentelle, un coup de bélier par exemple, et que rien ne permettrait d'affirmer que les fuites ne se seraient pas produites dans de pareilles circonstances avec des colliers conformes, la Cour d'appel qui n'a pas caractérisé l'existence d'une cause étrangère ou d'une force majeure à l'origine des fuites d'eau, a violé l'article 1792 du code civil ;

4°/ qu'en se bornant à exclure la preuve d'une perte de débit ou de coupures de distribution d'eau, sans rechercher comme elle y était invitée, si la présence de fuites affectant des canalisations d'alimentation d'eau et entraînant un important surcoût pour les habitants des villas, n'affecte pas la solidité de cet élément d'équipement et ne le rend pas impropre à sa destination, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1792 et 1792-2 du code civil ;

5°/ que les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination ; qu'en énonçant qu'il n'est pas prétendu ni démontré, au-delà des désagréments de ruptures et fuites d'eau, l'impossibilité d'obtenir une eau adaptée aux besoins qu'elle est censée satisfaire, notamment pour l'alimentation et la toilette des résidents, sans rechercher ainsi qu'elle y était invitée si des fuites d'eau inondant les sous-sols et entraînant l'humidité du carrelage en rez-de-chaussée des villas et un surcoût important sur les factures d'eau potable, ne rendent pas les villas impropres à leur destination, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 du code civil. »

#### Réponse de la Cour

5. D'une part, appréciant souverainement la valeur et la portée des éléments de preuve qui lui étaient soumis, la cour d'appel a constaté que les canalisations dont les colliers de raccordement étaient fuyards dans certains îlots étaient posées à même le sol des vides sanitaires, lesquels étaient accessibles par des trappes d'accès sous la chaussée, et que des remplacements de colliers défectueux avaient été effectués sans détérioration de l'ouvrage, les factures d'interventions précédentes ou postérieures au dépôt du rapport de l'expert judiciaire ne comportant aucun poste de maçonnerie.

6. Elle a relevé, sans dénaturation, que le devis produit par le syndicat des copropriétaires, évoquant la nécessité de faire dégager l'accès de certains vides sanitaires, ne désignait pas les îlots concernés alors que ni l'expert ni son sapiteur n'avaient mentionné une quelconque difficulté pour accéder aux vides sanitaires des îlots en litige.

7. Elle a ainsi pu retenir que les canalisations en cause ne constituaient pas un élément indissociable de l'ouvrage.

8. D'autre part, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à de simples allégations dépourvues de toute offre de preuve sur l'humidité des carrelages en rez-de-chaussée et devant laquelle il n'était pas soutenu que le surcoût des factures d'eau imputé aux fuites rendait les villas impropres à leur destination, a retenu que le syndicat des copropriétaires n'établissait pas que les désordres constatés eussent provoqué une perte de débit ou des coupures de distribution d'eau de nature à affecter l'alimentation des villas.

9. Elle en a exactement déduit que la garantie décennale n'était pas applicable.

10. La cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à d'autres recherches que ses constatations rendaient inopérantes, a, par ces seuls motifs, abstraction faite d'un motif surabondant critiqué par la troisième branche, légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

DECLARE IRRECEVABLE le pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société [...], prise en la personne de son liquidateur amiable et mandataire ad hoc ;

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires Le Clos de Socorro aux dépens ;