Bulletin Juridique Des Assurances
BJDA
Anciennement Actuassurance
www.bjda.fr
LexisNexis®
www.lexisnexis.fr

DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS *LICENCE CREATIVE COMMONS*

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3e civ., 18 janv. 2023, n° 21-15195, F-D, *bjda.fr* 2023, n° 85, note F. Michel

Des infiltrations d'eau n'entraînent pas automatiquement une impropriété à destination de l'ouvrage, encore faut-il le démontrer

Cass. 3e civ., 18 janv. 2023, n° 21-15.195, F-D

Société civile immobilière (SCI) – Société mutuelle – Travaux d'étanchéité – Intervention forcée – Modification de l'objet – Expertise – Salle d'eau – Désordres – Lien direct – Faute – Obligation *in solidum* – Droit commun de la responsabilité

Dans le cadre d'une action fondée sur la garantie décennale des constructeurs, il est nécessaire de rapporter la preuve de désordres portant soit atteinte à la solidité de l'immeuble, soit le rendant impropre à sa destination, ceux-ci ne pouvant se déduire de la seule existence de désordres et notamment par une étanchéité non conforme aux règles de l'art.

Dans cette affaire, une SCI propriétaire avait confié la construction d'une villa à une entreprise générale, le 30 juin 2005. L'entrepreneur était assuré au titre de sa responsabilité décennale auprès des MMA. Cette société avait sous-traité les travaux d'étanchéité.

La réception est intervenue le 15 juin 2007, avec réserves. Deux sinistres ont été déclarés, les 18 avril 2011 et 29 juin 2012, consistant en des infiltrations. Une expertise judiciaire a été sollicitée et obtenue par la SCI après l'apparition de ces deux sinistres au sein de la villa. Le rapport d'expertise a été déposé le 12 juin 2015.

Par la suite, la SCI a fait assigner l'entreprise générale, son assureur les MMA ainsi que le sous-traitant en charge de l'étanchéité. Par un jugement du 28 mars 2019, le Tribunal de Grande Instance d'Ajaccio a dit que les désordres revêtaient un caractère décennal et a condamné l'entreprise générale au paiement des travaux de reprise nécessaires.

Cette dernière a alors interjeté appel de cette décision par devant la Cour d'Appel de Bastia. La Cour d'appel de Bastia a considéré que les désordres ne revêtaient pas un caractère décennal et a rejeté ainsi la demande de la SCI sur le fondement de la garantie décennale.

La SCI s'est pourvue en cassation à l'encontre de cet arrêt. Par un arrêt du 18 janvier 2023, la Cour de Cassation rejette les quatre moyens du pourvoi.

Cette décision n'innove pas ; elle permet toutefois de rappeler des points, tant de procédure civile que de fond.

S'agissant du premier moyen de cassation, le pourvoi considérait que la qualification de désordre de nature décennale devait s'imposer au Juge d'appel, *a minima* à l'égard d'une des parties dès lors qu'elle ne critiquait pas la qualification.

La Cour de cassation rejette ce premier moyen du pourvoir. Elle rappelle ainsi que le Juge reste maitre de la qualification juridique des faits.

La première chambre civile avait ainsi jugé que :

> « *Vu l'article 1116 du Code civil, ensemble l'article 12 du nouveau Code de procédure civile ;*
>
> *Attendu que, selon ce dernier texte, le juge doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposé ; qu'il peut relever d'office les moyens de pur droit quel que soit le fondement juridique invoqué par les parties* »[1]

La troisième chambre avait également rappelé, s'agissant de la qualification d'une clause dans un contrat, que :

> *« Attendu qu'il résulte du premier de ces textes que le juge doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée »*[2]

La qualification juridique des faits est une mission essentielle du juge du fond, que ne contrôle que très légèrement le juge de cassation. En effet, ce dernier intervient principalement lorsqu'il y a eu dénaturation.

On peut noter qu'en matière assurantielle, la Cour de cassation considère que l'appréciation de l'aléa relève du pouvoir souverain des juges du fond[3] et ne procède à aucun contrôle, hormis le cas de la dénaturation.

S'agissant du deuxième moyen de cassation, la SCI soutenait d'une part qu'il y aurait une dénaturation du rapport d'expertise, et d'autre part, que des infiltrations provoquées par une étanchéité non conforme aux règles de l'art étaient, par elles-mêmes, de nature à rendre l'ouvrage impropre à sa destination.

La Cour de cassation rejette également le deuxième pourvoi et rappelle ainsi que la preuve de l'impropriété doit être rapportée. En effet, pour entraîner l'application de la garantie décennale, il est nécessaire de démontrer l'existence de désordres portant atteinte à la solidité de l'immeuble ou le rendant impropre à sa destination.

Cette démonstration est nécessaire et doit être faite par le Juge lui-même voulant entrer en voie de condamnation sur le fondement de la garantie décennale.

L'absence de démonstration peut entrainer la cassation de l'arrêt, pour défaut de base légale.

La troisième chambre civile avait ainsi jugé que :

---

[1] Cass. 1e civ. 16 avril 1991 n° 88-18.530

[2] Cass. 3e civ. 3 septembre 2015 n° 14-20.431

[3] Cass 1e civ. 20 juin 2000 n° 97-22.681

« *Attendu que pour retenir la responsabilité du GIE, l'arrêt relève, par motifs adoptés, que les fissurations des murs intérieurs et extérieurs de la maison ayant pour origine une mauvaise adaptation des fondations au sol sont, en raison de leur importance et de leur caractère évolutif, soumis à la garantie décennale ;*

Qu'en statuant ainsi, sans constater que les désordres portaient atteinte à la solidité de l'immeuble ou le rendaient impropre à sa destination, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision »[4].

La Cour de cassation rejette ainsi le deuxième moyen du pourvoi.

S'agissant du troisième moyen, la SCI reprochait à l'arrêt de la Cour d'appel de Bastia de ne pas avoir statué sur sa demande de condamnation au regard de la responsabilité de droit commun, après avoir rejeté la demande au titre de la garantie décennale, fondée sur les dispositions de l'article 1792 du Code civil.

La Cour de Cassation rappelle que la Cour ne devait trancher le litige qu'au regard du dispositif, au visa des dispositions de l'article 954 du code de procédure civile, et n'examinait les moyens au soutien de ces prétentions qu'à la condition qu'ils aient été indiqués dans le corps des écritures.

C'est ainsi que la Cour de cassation relève que dans le corps des écritures devant la Cour d'appel, il n'était pas discuté de la faute par la SCI demanderesse, au soutien de la responsabilité contractuelle du constructeur, ni même évoqué par celle-ci.

Elle rejette ainsi le troisième moyen du pourvoi.

A noter : Cass. 3e civ., 4 juin 1997, n° 95-18.845 : Les juges d'appel, saisis par le maître de l'ouvrage d'une demande de réparation fondée sur la garantie légale des constructeurs, ne sont pas tenus de rechercher si les désordres invoqués étaient susceptibles de donner lieu à indemnisation dans le cadre du régime de la responsabilité de droit commun.

Cet arrêt permet ainsi de rappeler trois points fondamentaux bien que classiques :

- D'une part, que les rapports d'expertise, même judiciaire, ne constituent que des preuves et il revient au Juge de souverainement qualifier les faits,

- D'autre part, que dans le cadre des dispositions de l'article 1792 et suivants du Code civil, il est nécessaire de rapport la preuve de désordres portant soit atteinte à la solidité de l'immeuble, soit le rendant impropre à sa destination.

- Enfin, que la rédaction des concluions revêt une importance capitale, tant le dispositif que le corps des écritures doit faire l'objet d'une relecture minutieuse par les avocats. Le Juge ne peut de lui-même soulever un fondement de responsabilité sans qu'il n'ait été invoqué par les parties.

F. MICHEL,
Avocat –
Chargé d'enseignement à
l'Université Jean Moulin Lyon 3

[4] Cass. 3e civ. 23 octobre 2002 n° 00-19.538

L'arrêt :

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Bastia, 17 février 2021), par contrat du 30 juin 2005, la société civile immobilière Bartaccia (la SCI) a confié la construction d'une villa à la société Zedda bâtiment (la société Zedda), assurée auprès de la société Mutuelles du Mans assurances (la société MMA IARD).

2. La société Zedda a sous-traité les travaux d'étanchéité à la société Isola.

3. Un procès-verbal de réception avec réserves a été signé le 15 juin 2007.

4. Se plaignant de la survenance d'infiltrations en avril 2011 et juin 2012, la SCI a, après expertise, assigné en indemnisation les sociétés Zedda et MMA IARD.

5. La société Zedda a assigné la société Isola en intervention forcée.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

6. La SCI fait grief à l'arrêt de déclarer que les désordres résultant des sinistres survenus les 18 avril 2011 et 29 juin 2012 ne revêtaient pas un caractère décennal et de rejeter ses demandes à l'encontre de la société Zedda, alors :

« 1°/ que le juge ne peut modifier l'objet du litige tel que fixé par les conclusions respectives des parties ; que dans ses conclusions récapitulatives d'appel, la société Zedda a sollicité la confirmation du jugement en ce qu'il a qualifié les désordres de décennaux ; qu'en déboutant néanmoins la SCI de ses demandes à l'encontre de la société Zedda fondées sur l'article 1792 du code civil au motif de l'absence de désordre de nature décennale, la cour d'appel a modifié l'objet du litige en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

2°/ qu'en cas de pluralité de parties et sauf indivisibilité, les actes accomplis par ou contre l'un des cointéressés ne profitent ni ne nuisent aux autres ; que pour rejeter les demandes formées par la SCI, l'arrêt retient qu'en l'absence de désordres de nature décennale, la SCI devait être déboutée de sa demande de condamnation de la société Zedda sur le fondement de l'article 1792 du code civil ; qu'en statuant ainsi quand la société Zedda a sollicité la confirmation du chef de dispositif du jugement ayant dit que les désordres revêtaient un caractère décennal et qu'en l'absence d'indivisibilité, les appels incidents formés par la société MMA IARD et la société Isola sur la nature décennale des désordres ne pouvaient lui profiter, la cour d'appel a violé les articles 323, 324 et 553 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

7. Ayant relevé que le premier juge avait retenu le caractère décennal des désordres au motif qu'ils compromettaient les conditions d'habitabilité de l'ouvrage et qu'en cause d'appel, la SCI et la société Zedda sollicitaient la confirmation de cette appréciation, tandis que les sociétés MMA IARD et Isola contestaient ce caractère décennal, la cour d'appel, sans modifier l'objet du litige qui portait sur la seule

question de la nature des désordres, exclusive de toute notion d'indivisibilité, en a exactement déduit qu'elle devait se prononcer sur la nature décennale des désordres.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le deuxième moyen

Enoncé du moyen

8. La SCI fait le même grief à l'arrêt, alors :

« 1°/ que le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui est soumis ; que le rapport d'expertise judiciaire, auquel se réfère l'arrêt attaqué, mentionne que lorsque la société Zedda a décidé de supprimer le poste de dallage sur plots de la terrasse pour le remplacer par une chape de 15 cm, « l'étanchéité au droit des seuils n'était plus adaptée et plus assurée » et que le maître de l'ouvrage aurait dû être alerté « sur l'obligation de reprendre les travaux d'étanchéité en fonction afin qu'ils soient conformes aux normes et règles en vigueur » ; qu'en affirmant qu'il ressortait de l'ensemble des pièces versées aux débats que les désordres résultaient d'une mauvaise conception du système d'évacuation et non d'un problème d'étanchéité, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du rapport d'expertise judiciaire et a violé l'obligation faite au juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

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 ; constituent des désordres de nature décennale, les désordres qui, affectant l'étanchéité de l'ouvrage, provoquent des infiltrations d'eau dans les parties habitables ; qu'en affirmant que les désordres constatés n'avaient pas porté atteinte à l'habitabilité de l'ouvrage dès lors que les demandeurs avaient pu continuer à occuper le bien en dépit de la gêne occasionné par les infiltrations survenues au rez-de-chaussée du bâtiment sans rechercher, comme il lui était demandé, si ces infiltrations, provoquées par une étanchéité non conforme aux règles de l'art, n'étaient pas, en elles-mêmes, de nature à rendre une partie de l'ouvrage impropre à sa destination, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1792 du code civil. »

Réponse de la Cour

9. Dans un premier temps, la cour d'appel a constaté que, si lors des opérations d'expertise, les désordres n'étaient plus apparents en raison des travaux réalisés, l'expert avait pris connaissance des photographies et vidéos mettant en évidence des infiltrations survenues en niveau de rez-de-jardin et notamment en salle d'eau, dégagement et chambre, se situant à l'aplomb des murs extérieurs de la cuisine et du salon donnant sur la terrasse principale et que le rapport du cabinet Polyexpert du 8 février 2013 évoquait un plafond endommagé dans le dégagement et le couloir ainsi que des moisissures.

10. Puis, dans un second temps, elle a souverainement relevé que les propos de la SCI, rapportés dans les lettres du 6 juillet 2011 et du 29 juin 2012 faisant état de moisissures et de plafonds partiellement détruits, n'étaient confortés par aucun élément, que la SCI ne versait pas au débat les photographies qui avaient été adressées à l'expert sans être annexées au rapport et que le tableau de dommage dressé par le cabinet Polyexpert ne permettait pas davantage de prendre la mesure des désordres survenus courant 2011 et 2012, qui n'étaient pas décrits avec précision par l'expert.

11. En l'état de ces énonciations et appréciations, la cour d'appel, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, que l'ambiguïté des termes du rapport d'expertise rendait nécessaire, a pu, de ces seuls motifs, déduire qu'aucune des pièces versées au débat ne permettait à la SCI d'apporter la preuve de l'existence de désordres de nature décennale et a ainsi légalement justifié sa décision.

Sur le troisième moyen

Enoncé du moyen

12. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors :

« 1°/ que dans le dispositif de ses conclusions d'appel, la SCI a sollicité qu'il soit dit et jugé que la société Zedda avait effectué des malfaçons en lien direct avec son préjudice dont elle devait être déclarée responsable après s'être référée, dans les motifs de ses conclusions, au rapport d'expertise judiciaire qui a imputé les désordres d'une part à la décision prise par la société Zedda de remplacer le dallage sur plots par la réalisation d'une chape sur la terrasse sans alerter le maître d'ouvrage de la nécessité de reprendre les travaux d'étanchéité pour les mettre en conformité avec les normes et règles en vigueur, ni proposer de réaliser un caniveau devant les portes fenêtres et d'autre part à la réalisation d'évacuations d'eau insuffisantes au regard des surfaces collectées ; que pour débouter la SCI de sa demande en responsabilité fondée sur le droit commun, l'arrêt retient qu'elle s'est bornée à rappeler dans le corps de ses conclusions que l'article 1792 du code civil instaurait un régime de responsabilité sans faute et que de fait, dans sa discussion, elle ne caractérisait pas la faute imputable à la société Zedda ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a dénaturé les termes du litige et a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2°/ qu'en déboutant la SCI de sa demande en responsabilité sur le fondement du droit commun faute d'avoir caractérisé une faute imputable à la société Zedda sans répondre à ses conclusions d'appel aux termes desquelles elle invoquait les malfaçons imputables à la société Zedda en lien direct avec son préjudice en se référant au rapport d'expertise judiciaire qui a conclu que les désordres avaient pour origine la décision prise par la société Zedda de remplacer le dallage sur plots par la réalisation d'une chape sur la terrasse sans alerter le maître d'ouvrage de la nécessité de reprendre les travaux d'étanchéité ainsi que l'absence de réalisation d'un système d'évacuation d'eau suffisant, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

13. La cour d'appel a rappelé, qu'en application de l'article 954 du code de procédure civile, elle ne statuait que sur les prétentions énoncées au dispositif et n'examinait les moyens au soutien de ces prétentions que s'ils avaient été invoqués dans la discussion.

14. Elle a ensuite relevé que, dans le dispositif de ses conclusions, la SCI fondait ses demandes sur l'article 1792 du code civil et évoquait une faute des sociétés Zedda et Isola en lien direct avec ses préjudices, mais que dans le corps de ses conclusions, elle soutenait ne pas être tenue de démontrer l'existence d'une faute du constructeur, l'article 1792 du code civil instaurant un régime de responsabilité sans faute, et qu'elle ne caractérisait pas la faute imputable au constructeur, sa discussion portant sur le partage de responsabilité en raison de l'existence d'une faute reprochée au maître de l'ouvrage.

15. Elle en a exactement déduit, sans modifier l'objet du litige et répondant aux conclusions prétendument délaissées, que la SCI n'ayant pas caractérisé, dans la discussion de ses conclusions, une faute imputable à la société Zedda, sa demande fondée sur la responsabilité civile de droit commun devait être rejetée.

17. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Bartaccia aux dépens ;

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