

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

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 2<sup>e</sup> civ., 4 avr. 2024, n° 22-12132, F-D, *bjda.fr* 2024, n° 93, note F. Michel

### **La non-réalisation d'un ouvrage n'exclut pas la garantie décennale !**

**Cass. 2<sup>e</sup> civ., 4 avr. 2024, n° 22-12132, F-D**

**Assurance construction – RC décennale – Défauts de conformité résultant de non-façons ou de défauts d'exécution – Dommage de nature décennale (oui)**

*Par un arrêt du 4 avril 2024, la Cour de cassation rappelle que d'une part, qu'il est nécessaire de rapporter la preuve et de caractériser une faute commise par le maître d'ouvrage pour engager sa responsabilité contractuelle sur la théorie des dommages dit intermédiaires et d'autre part, que la non-réalisation d'un ouvrage n'empêche pas de retenir la garantie décennale des constructeurs et la garantie de l'assureur constructeur non réalisateur.*

Monsieur P. a fait rénover un immeuble et l'a vendu par lots en état futur d'achèvement. Pour cette opération, il a souscrit un contrat d'assurance constructeur non réalisateur (CNR) auprès de la compagnie Acte IARD.

La réception des travaux est intervenue le 1<sup>er</sup> juin 2001.

Postérieurement, une expertise judiciaire a été sollicitée et obtenue aboutissant au dépôt d'un rapport d'expertise.

Aux termes de ce rapport, plusieurs types de désordres ont été constatés et notamment des désordres affectant le badigeon en façade et la peinture des volets, mais également des dommages affectant la toiture-terrasse liée à une absence d'évacuation des eaux pluviales.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, ainsi que différents copropriétaires ont assigné Monsieur P. et la société Acte IARD en réparation de divers désordres.

Le Tribunal de Grande Instance d'Ajaccio a, par un Jugement du 31 mai 2010, condamné Monsieur P.

Appel a été interjeté auprès de la Cour d'appel de Bastia.

Par un arrêt du 15 décembre 2021, la Cour d'appel a notamment :

- Condamner Monsieur P., sur le fondement de la responsabilité contractuelle, au titre des dommages dit « intermédiaire »,
- Condamner Monsieur P., au côté de son assureur, la compagnie Acte IARD, sur le fondement de la garantie décennale,
- Condamner M. P. à garantir la compagnie Acte IARD, son assureur, de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre.

Monsieur P. a alors formé un pourvoi à l'encontre de cette décision, arguant d'une violation des dispositions de l'article 1147 et 1792 et 1646-1, alinéa 1er, du Code civil et l'article L. 241-1, alinéa 1er, du code des assurances.

Dans le cadre de son pourvoi, Monsieur P. fait notamment valoir que :

- La Cour d'appel n'avait pas « caractérisé » les fautes qu'ils auraient commises permettant d'entraîner sa condamnation sur le fondement de la responsabilité contractuelle, au titre des dommages dit « intermédiaire »,
- La non-réalisation d'un ouvrage entraînant des désordres de nature décennale relève de la garantie décennale et ainsi de la garantie de l'assureur CNR,
- Le fondement juridique justifiant sa condamnation à l'endroit de son propre assureur n'est pas indiqué par la Cour d'appel de Bastia.

La Cour de cassation va censurer l'arrêt de la Cour d'appel de Bastia et le casser en ce qu'il a notamment :

- Condamné Monsieur P. en sa qualité de promoteur entièrement responsable à l'égard du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires, au titre des désordres retenus,
- Dit et jugé que les dommages affectant la toiture-terrasse accessible sont de nature décennale,
- Rejeté les demandes formées par le syndicat des copropriétaires contre la société Acte IARD du chef des gouttières et descentes d'eau pluviale,
- Rejeté la demande de garantie formée par Monsieur P. contre la société Acte IARD au titre des travaux de pose de gouttières côté cour et de deux descentes d'eau pluviale sur la cour arrière,
- Condamné Monsieur P. à garantir la société Acte IARD de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre.

Par cette décision, la Cour de cassation revient sur la responsabilité du maître d'ouvrage, au titre de la garantie des désordres intermédiaires, rappelant la nécessité de démontrer et caractériser une faute (I). Elle rappelle encore que la garantie décennale et la garantie de

l'assureur CNR s'appliquent aux désordres de natures décennales mêmes trouvant leur cause dans une absence d'ouvrage (II). Enfin, la Cour renvoie à la Cour d'appel de Bastia la question de savoir si l'assureur peut obtenir la condamnation de son assuré (III).

I) La théorie des dommages intermédiaire ou la nécessité de démonstration d'une faute

La théorie des dommages intermédiaires est une création prétorienne permettant d'engager la responsabilité contractuelle des constructeurs et assimilés pour des dommages ne relevant ni de la garantie biennale ni de la garantie décennale.

Cette dernière nécessite de rapporter la preuve et de caractériser une faute.

Cette théorie a été étendue aux vendeurs d'immeubles à construire par la jurisprudence (voir notamment<sup>1</sup>).

Dans la présente affaire, la Cour de cassation relève que :

*« 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'œuvre dont il se serait chargé, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».*

La Cour de cassation sanctionne ici la Cour d'appel en ce qu'elle a retenu (trop) facilement la responsabilité du maître d'ouvrage, non-professionnel de la construction.

Cette décision ne fait que confirmer une jurisprudence stable et établie, la démonstration d'une véritable faute et nécessaire lorsqu'est en cause la responsabilité du maître d'ouvrage, vendeur d'immeubles à construire.

II) L'absence d'ouvrage et la garantie décennale

La garantie décennale, prévue à l'article 1792 et suivant du Code civil, a vocation à garantir l'ensemble des 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 »*.

---

<sup>1</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 31 mars 1999, n° 97-17770 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 juin 2009, n° 08-13239 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 nov. 2010, n° 09-12988 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 déc. 2010, n° 09-71552 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 janv. 2011, n° 10-10977 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 févr. 2013, n° 11-28376.

S'agissant de l'absence d'évacuation des eaux pluviales, la Cour d'appel avait retenu que ces désordres compromettaient la destination et la solidité de l'ouvrage, tout en considérant que résultant d'une absence d'ouvrage, il ne pouvait relever de la garantie décennale.

C'est ainsi que la Cour d'appel a condamné Monsieur P., sur le fondement contractuel et rejeté l'appel en garantie de ce dernier contre son assureur CNR.

La Cour de cassation censure ce raisonnement et rappelle ainsi sa jurisprudence désormais classique.

En premier lieu, la Cour de cassation rappelle qu'au terme de l'article 1646-1 du Code civil « *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* ».

Cela induit que le vendeur d'immeubles à construire est responsable de plein droit au titre de la garantie décennale, en cas de dommage de nature décennale.

En second lieu, s'agissant de l'absence d'ouvrage, la Cour de cassation considère classiquement que si la réparation impose la création d'un ouvrage non prévu à l'origine, le coût de construction de cet ouvrage est inclus dans celui de la réparation incombant au locateur d'ouvrage et assimilé, débiteur de la présomption de responsabilité et relève de la garantie décennale<sup>2</sup>.

Autrement dit, dès lors qu'il existe des dommages de nature décennale, la garantie décennale du vendeur d'immeubles à construire, et la garantie de son assureur CNR peuvent être retenues, quand bien même les désordres proviendraient de la non-réalisation d'un ouvrage.

Ainsi, la Cour d'appel ne pouvait rejeter la garantie de l'assureur CNR, devant intervenir au contraire en cas de dommage de nature décennale.

Cette solution bien que reprenant la jurisprudence classique de la Cour de cassation peut être discutable s'agissant de la relation constructeur et maître d'ouvrage, non en cause dans la présente affaire.

En effet, le constructeur peut ainsi, au vu de la jurisprudence, être condamné à réaliser des travaux non prévus initialement, et donc n'ayant fait l'objet d'aucun devis ni paiement.

Contrairement à la jurisprudence stable de la Cour de cassation, la doctrine est au contraire partagée, entre d'une part les tenants de la réparation intégrale du préjudice et d'autre part, se défendant l'application de la théorie de l'enrichissement sans cause.

---

<sup>2</sup> V. notamment Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 janv. 2000, n° 98-17045 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 avr. 2012, 10-26.971 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 mai 1999, n° 97-20504 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 janv. 2000, n° 98-17045.

### III) La condamnation de l'assuré par son assureur ou la tentative de renversement du principe

La Cour d'appel de Bastia avait retenu un désordre de nature décennale et avait condamné Monsieur P. et son assureur. Dans le même temps, la Cour d'appel avait fait droit à la demande de l'assureur d'être relevé et garanti par son assuré en retenant une faute de ce dernier dans le cadre du suivi de chantier.

L'appréciation de la Cour d'appel est assez cocasse en ce que l'assureur s'est fondé sur l'argument habituellement soulevé par les constructeurs à l'égard du maître d'ouvrage, une immixtion fautive.

La Cour de cassation a censuré cette condamnation n'ont pas, sur le principe même, mais sur l'absence de précision du fondement juridique permettant une telle condamnation.

La décision à intervenir de la Cour d'appel de Bastia sera sans nul doute très intéressante sur ce point.

**F. Michel**  
Avocat,  
Chargé d'enseignement à  
l'Université Jean Moulin Lyon 3

#### L'arrêt :

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

##### Énoncé 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 œuvre et les enduits de façade et qu'il a ainsi assuré une mission partielle voire complète de maîtrise d'œuvre 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'œuvre 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 œuvre et les façades et qu'il a ainsi assuré une mission partielle voire complète de maîtrise d'œuvre 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'œuvre 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-terrace 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.