

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 10 juillet 2013**

**N° de pourvoi: 12-21.910**

ECLI:FR:CCASS:2013:C300848

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Terrier (président), président**

SCP Bouilloche, SCP Laugier et Caston, SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 13 mars 2012), que la société civile immobilière Le Colbert (la SCI) a, sous la maîtrise d'oeuvre de M. X..., architecte, fait construire un immeuble ; qu'une mission de contrôle technique a été confiée à la société Socotec ; que le lot revêtements des sols a été confié à la société Solneuf, qui a partiellement sous-traité les travaux à la société Euro-carrelages ; que l'immeuble a été achevé et livré à la fin de l'année 1999 ; qu'après expertise, la SCI a assigné les intervenants à l'acte de construire en indemnisation de ses préjudices ; qu'une précédente décision, devenue définitive, a donné acte à la SCI de son désistement d'instance et d'action contre M. X..., rejeté les demandes de la SCI contre la société Euro-carrelages, alors en liquidation judiciaire, condamné la société Solneuf à payer à la SCI la somme de 3 157,65 euros et condamné la société Socotec à payer à la SCI la somme de 936,45 euros ; que le syndicat des copropriétaires de la résidence Brise Marine (le syndicat) a assigné la SCI, son assureur, la société Albingia, M. X... et la société Socotec pour les faire déclarer responsables in solidum des désordres relatifs aux infiltrations d'eau par les terrasses et des non-conformités des garde-corps des terrasses accessibles du premier étage et les faire condamner à lui payer les sommes de 14 836,66 euros et 2 972,85 euros ;

Sur le moyen unique, pris en ses deux premières branches, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé, sans inverser la charge de la preuve, que le syndicat, affirmant et réaffirmant lui-même qu'aucun procès-verbal ne lui était opposable, ne pouvait se prévaloir d'un tel procès-verbal, et constaté qu'il n'était pas argué d'une réception tacite, la cour d'appel a pu en déduire, sans violer le principe de la contradiction, qu'à défaut de

réception c'était vainement que le syndicat revendiquait la garantie décennale de la SCI ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le moyen unique, pris en sa septième branche, ci-après annexé :

Attendu que la cour d'appel a relevé, sans violer le principe de la contradiction, que, concernant le défaut d'étanchéité des terrasses, les observations de l'expert, selon lesquelles ce défaut résultait non d'une erreur de conception mais exclusivement du non-respect par l'entrepreneur des règles de l'art et des modes d'emploi des matériaux utilisés alors que l'architecte avait attiré plusieurs fois l'attention de l'entrepreneur sur les malfaçons commises, permettaient d'exclure la responsabilité de M. X... ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le moyen unique, pris en sa quatrième branche :

Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu que pour débouter le syndicat de ses demandes formées contre la SCI sur le fondement de sa responsabilité contractuelle de droit commun, l'arrêt retient que la SCI, qui n'a pas participé effectivement à l'acte de construire, ne peut se voir reprocher aucune faute à l'origine des désordres constatés ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors, qu'avant réception, le promoteur est tenu de l'obligation de résultat de livrer un ouvrage exempt de vices, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur le moyen unique, pris en sa cinquième branche :

Vu l'article 624 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation sur la quatrième branche du moyen entraîne l'annulation, par voie de conséquence, des dispositions qui sont critiquées par la cinquième branche ;

Et sur le moyen unique, pris en ses sixième et huitième branches :

Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu que pour déclarer irrecevable le syndicat en ses actions dirigées contre M. X... et la société Socotec, l'arrêt retient qu'en l'absence de clause expresse, la vente d'un immeuble n'emporte pas de plein droit cession, au profit de l'acquéreur, des droits et actions à fin de dommages-intérêts qui ont pu naître au profit du vendeur en raison des dommages affectant l'immeuble antérieurement à la vente ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, sauf clause contraire, les acquéreurs successifs d'un immeuble ont qualité à agir, même pour les dommages nés antérieurement à la vente et ce nonobstant l'action en réparation intentée par le vendeur avant cette vente, contre les constructeurs sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun qui accompagne l'immeuble en tant qu'accessoire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la troisième branche du moyen unique :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute le syndicat de ses demandes formées contre la SCI et la société Albingia sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun de la SCI et en ce qu'il déclare irrecevable le syndicat en ses actions dirigées contre M. X... et la société Socotec, l'arrêt rendu le 13 mars 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Douai, autrement composée ;

Condamne la SCI Le Colbert, la société Albingia, M. X... et la société Socotec aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les 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 dix juillet deux mille treize.  
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Laugier et Caston, avocat aux Conseils pour le syndicat des copropriétaires de la résidence Brise Marine

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté le Syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE BRISE MARINE de ses demandes dirigées contre la SCI LE COLBERT, la

SA ALBINGIA, Monsieur X... et la SA SOCOTEC en réparation de désordres de construction ;

AUX MOTIFS QU'en vertu de l'article 1792-1-2° du Code civil, toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire, est réputée constructeur de l'ouvrage, pour l'application des articles 1792 et suivants du même Code ; qu'elle est, en tant que telle, tenue des garanties spéciales prévues par lesdits articles, à commencer par la garantie décennale ; que le point de départ de ces garanties est la réception de l'ouvrage ; qu'en l'espèce, s'il est fait état d'une réunion de pré-réception le 6 octobre 1999, il n'est pas justifié d'une réception expresse ni même argué d'une réception tacite ; qu'il n'est produit qu'un projet de réception du lot « revêtement de sol » qui n'est pas signé des parties ; que l'expert précise d'ailleurs que ce lot n'a jamais fait l'objet d'une réception ; que le syndicat lui-même affirme et réaffirme qu'aucun procès-verbal de réception « ne peut lui être opposé » ; qu'il s'en déduit qu'il ne peut pas davantage se prévaloir d'un tel procès-verbal ; que c'est dès lors vainement qu'il revendique la garantie décennale de la SCI LE COLBERT ; que, par ailleurs, la SCI LE COLBERT, qui n'a pas participé effectivement à l'acte de construire, ne peut se voir reprocher aucune faute à l'origine des désordres constatés permettant d'engager sa responsabilité contractuelle de droit commun ; que, par conséquent, il y a lieu d'infirmier le jugement en ce qu'il a retenu la responsabilité de la SCI LE COLBERT et fait droit aux demandes d'indemnisation du syndicat, et de débouter ce dernier desdites demandes (arrêt, p. 5 et 6) ;

1°) ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction, de sorte qu'il ne peut fonder sa décision sur un moyen de droit qu'il a relevé d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en relevant d'office le moyen tiré de l'absence de réception expresse ou tacite des travaux pour exclure toute mise en oeuvre de la garantie décennale des constructeurs, sans avoir, au préalable, invité les parties à s'en expliquer, la Cour d'appel a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE (SUBSIDIAIREMENT) il appartient au constructeur dont la garantie décennale est recherchée d'établir l'absence de réception des travaux ; qu'au demeurant, en imposant au syndicat des copropriétaires, qui recherchait la mise en jeu de la garantie décennale des constructeurs de justifier d'une réception des travaux, la Cour d'appel a violé l'article 1315 du Code civil ;

3°) ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction, de sorte qu'il ne peut fonder sa décision sur un moyen de droit qu'il a relevé d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en relevant également d'office le moyen tiré de ce que la SCI LE COLBERT n'avait pas participé effectivement à l'acte de construire et qu'elle ne pouvait, par suite, se voir reprocher aucune faute à l'origine des désordres constatés permettant d'engager sa responsabilité contractuelle de droit commun, sans avoir, au préalable, invité les parties à s'en expliquer, la Cour d'appel a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

4°) ALORS QUE (SUBSIDIAIREMENT) l'inexécution de ses engagements par le

promoteur met en jeu sa responsabilité contractuelle de droit commun ; qu'au demeurant encore, en retenant que la circonstance que la SCI LE COLBERT n'avait pas participé effectivement à l'acte de construire excluait que l'on puisse engager sa responsabilité contractuelle de droit commun, la Cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil ;

et AUX MOTIFS QUE cette décision entraîne également le rejet des demandes dirigées contre la SA ALBINGIA en sa qualité d'assureur de la SCI LE COLBERT (arrêt, p. 6) ;

5°) ALORS QUE la cassation qui interviendra du chef ayant débouté le Syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE BRISE MARINE de ses demandes dirigées contre la SCI LE COLBERT entraînera l'annulation du chef ayant écarté les demandes visant la SA ALBINGIA, son assureur, et ce par voie de conséquence, en application de l'article 624 du Code de procédure civile ;

et AUX MOTIFS QU'en l'absence de clause expresse, la vente d'un immeuble n'emporte pas de plein droit cession au profit de l'acquéreur, des droits et actions à fin de dommages-intérêts qui ont pu naître au profit du vendeur en raison des dommages affectant l'immeuble antérieurement à la vente ; qu'il résulte du jugement rendu le 8 juin 2004 par le Tribunal de grande instance de BOULOGNE-SUR-MER que la SCI LE COLBERT, en sa qualité de maître d'ouvrage, avait réclamé la condamnation de Monsieur X..., architecte, au paiement de la somme de 936,45 € au titre des non-conformités des garde-corps ; que suite à un accord passé entre Monsieur X... et la SCI LE COLBERT, celle-ci s'est désistée de son instance et de son action à l'égard de Monsieur X... ; que s'agissant d'un dommage antérieur à la vente, la SCI LE COLBERT était recevable à agir contre le maître d'oeuvre et la transaction et le désistement d'action de la SCI LE COLBERT sont opposables au syndicat des copropriétaires ; qu'en conséquence, la demande du syndicat des copropriétaires contre Monsieur X... relative aux non-conformités des garde-corps sera déclarée irrecevable ; que dans la précédente instance, la responsabilité de Monsieur X... n'était pas recherchée pour le défaut d'étanchéité des terrasses ; qu'en conséquence la demande du syndicat des copropriétaires de ce chef contre Monsieur X... est recevable ; qu'en ce qui concerne le défaut d'étanchéité des terrasses, les observations de l'expert, selon lesquelles ce défaut résulte non d'une erreur de conception mais exclusivement du non-respect par l'entrepreneur des règles de l'art et des modes d'emploi des matériaux utilisés alors que l'architecte a attiré plusieurs fois l'attention de l'entrepreneur sur les malfaçons commises, permettent d'exclure la responsabilité de Monsieur X... (arrêt, p. 6) ;

6°) ALORS QUE les acquéreurs successifs d'un immeuble sont recevables à agir contre les constructeurs sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun qui accompagne, en tant qu'accessoire, l'immeuble ; qu'en opposant au syndicat des copropriétaires, pour ce qui est de la responsabilité de Monsieur X... au titre des non-conformités des garde-corps, qu'en l'absence de clause expresse, la vente d'un immeuble n'emporte pas de plein droit cession au profit de l'acquéreur, des droits et actions à fin de dommages-intérêts qui ont pu naître au profit du vendeur en raison des dommages affectant l'immeuble antérieurement à la vente, la Cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil ;

7°) ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction, de sorte qu'il ne peut fonder sa décision sur un moyen de droit qu'il a relevé d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en relevant d'office, le moyen tiré de ce que, s'agissant du défaut d'étanchéité des terrasses, ce défaut résultait non d'une erreur de conception mais exclusivement du non-respect par l'entrepreneur des règles de l'art et des modes d'emploi des matériaux utilisés, de sorte que la responsabilité de Monsieur X... ne pouvait être engagée de ce chef, sans avoir, au préalable, invité les parties à s'en expliquer, la Cour d'appel a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

et AUX MOTIFS QUE pour les demandes du syndicat des copropriétaires dirigées contre la SA SOCOTEC, il convient d'observer que dans l'instance ayant abouti au jugement du 8 juin 2004, la SCI LE COLBERT réclamait la condamnation de la SA SOCOTEC tant pour les désordres affectant l'étanchéité des terrasses que ceux affectant les garde-corps des terrasses ; que s'agissant de dommages antérieurs à la vente, l'action de la SCI LE COLBERT était recevable et la décision du Tribunal en date du 8 juin 2004 opposable au syndicat des copropriétaires ; qu'en conséquence, le syndicat des copropriétaires doit être déclaré irrecevable en ses demandes contre la SA SOCOTEC (arrêt, p. 6) ;

8°) ALORS QUE les acquéreurs successifs d'un immeuble sont recevables à agir contre les constructeurs sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun qui accompagne, en tant qu'accessoire, l'immeuble ; qu'en opposant aussi au syndicat des copropriétaires, pour ce qui est de la responsabilité de la SA SOCOTEC, la circonstance que les dommages dont il était demandé réparation étaient antérieurs à la vente, la Cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Douai , du 13 mars 2012