Cour de cassation, troisième chambre civile, 11 juin 2026, n° 23-22.360

Cour de cassation | troisième chambre civile | 11 juin 2026

Résumé

Si le promoteur immobilier, dont la mission est de faire procéder à la réalisation de l'immeuble en ayant recours à des contrats de louage d'ouvrage, est tenu des obligations résultant des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du code civil, sa responsabilité contractuelle au titre des désordres intermédiaires est subordonnée à la démonstration d'une faute personnelle

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Poitiers
1ère Chambre
27/06/2023
N° 21/02733

Cour de cassation
Première présidence
19/06/2025
N° 23-22.360

Cour de cassation
Première présidence
04/07/2024
N° 23-22.360

Cour de cassation
Troisième chambre civile
11/06/2026
N° 23-22.360

CIV. 3

ND

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 11 juin 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 359 FS-B

Pourvoi n° E 23-22.360

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 11 JUIN 2026

La société Saint Augustinvest, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° E 23-22.360 contre l'arrêt rendu le 27 juin 2023 par la cour d'appel de Poitiers (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Résidence [Etablissement 1], société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2],

2°/ à la société SMA, société anonyme,

3°/ à la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics (SMABTP),

toutes deux ayant leur siège [Adresse 3],

4°/ à la société Economie et technique du bâtiment (ETB), société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 2],

5°/ à la société Mutuelle des architectes français, société anonyme, dont le siège est [Adresse 4],

6°/ à la société MMA IARD, société anonyme,

7°/ à la société MMA IARD assurances mutuelles, société anonyme,

toutes deux ayant leur siège [Adresse 5],

8°/ à la société Compobaie, société anonyme, dont le siège est [Adresse 6], représentée par la société civile professionnelle Vitani Bru, en sa qualité de mandataire judiciaire,

défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, trois moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Foucher-Gros, conseillère, les observations de la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat de la société civile immobilière Saint Augustinvest, de Me Balat, avocat de la société Résidence [Etablissement 1], de la SAS Boulloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat des sociétés Economie et technique du bâtiment et Mutuelle des architectes français, de la SCP Duhamel, avocat des sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles, de la SCP Gadiou et Chevallier, avocat de la société SMA et de la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux

publics, et l'avis de Mme Delpey-Corbaux, avocate générale, après débats en l'audience publique du 8 avril 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Foucher-Gros, conseillère rapporteure, M. Boyer, conseiller doyen, Mme Abgrall, MM. Pety, Brillet, Mme Guillaudier, conseillers, M. Zedda, Mmes Vernimmen, Rat, Bironneau, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseillers référendaires, Mme Delpey-Corbaux, avocate générale, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 27 juin 2023), la société civile immobilière Saint Augustinvest (le maître de l'ouvrage) a fait construire un établissement destiné à héberger des personnes âgées dépendantes (EHPAD).

2. Le maître de l'ouvrage a conclu un contrat d'ingénierie avec la société Economie et technique du bâtiment, dite ETB (le maître d'oeuvre), assurée auprès de la Mutuelle des architectes français (la MAF), et un contrat de promotion immobilière avec la société Résidence [Etablissement 1] (le promoteur), assurée auprès de la société Covea Risks, aux droits de laquelle viennent les sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles.

3. Sont intervenues à l'opération :

- la société Compobaie (l'entreprise de menuiseries), désormais en liquidation judiciaire, assurée auprès de la SMABTP, pour la pose des volets,

- la société SAF (l'entreprise de revêtement), assurée auprès de la SMA, pour la pose de l'enduit.

4. Les travaux ont été réceptionnés avec réserves le 9 décembre 2008.

5. Se plaignant de divers désordres, le maître de l'ouvrage a assigné, après expertise, le promoteur immobilier et son assureur en réparation de ses préjudices.

6. Les autres intervenants à l'acte de construire et leurs assureurs ont été assignés en intervention forcée.

Recevabilité du pourvoi contestée par la défense

7. La SMA et la SMABTP contestent la recevabilité du pourvoi en tant qu'il est dirigé à leur encontre, en ce qu'il a été formé plus de deux mois après la signification de l'arrêt d'appel.

Vu l'article 612 du code de procédure civile :

8. Aux termes de ce texte, le délai de pourvoi est de deux mois, sauf disposition contraire.

9. Il ressort des pièces de la procédure que la décision attaquée a été notifiée au maître de l'ouvrage à la demande de la SMA et de la SMABTP par un acte du 26 juillet 2023.

10. En conséquence, le pourvoi formé le 14 novembre 2023, soit postérieurement au délai de deux mois ayant couru à compter de la notification de l'arrêt, n'est pas recevable à l'égard de la SMA et de la SMABTP.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche, en ce qu'il porte sur la garantie du promoteur à raison des fautes du maître d'oeuvre, et en sa troisième branche, sur le deuxième moyen, pris en ses première, deuxième et troisième branches, et sur le troisième moyen, pris en sa première branche

11. 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 griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen, pris en sa première branche, en ce qu'il porte sur la garantie du promoteur à raison de la faute de l'entreprise de revêtement

Enoncé du moyen

12. Le maître de l'ouvrage fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de condamnation du promoteur au titre des désordres relatifs aux fissures, alors « que le promoteur immobilier, mandataire d'intérêt commun qui s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction, est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage ; que si sa responsabilité n'est pas engagée de plein droit du seul fait de l'existence de désordres intermédiaires il n'en est pas moins tenu, en présence d'une faute des entreprises auxquelles il s'adresse et dont il est garant, dans les mêmes termes de responsabilité que ces dernières ; qu'au cas présent la cour d'appel, après avoir qualifié le désordre relatif aux fissures de désordre intermédiaire et retenu qu'il trouvait son origine dans les fautes de la sociétés SAF (lot enduit), a écarté la responsabilité de la société Résidence [Etablissement 1], promoteur immobilier, au motif que la faute personnelle de cette dernière n'était pas établie ; qu'en statuant de la sorte, cependant que le promoteur était garant à l'égard de la société Saint Augustinvest de la bonne exécution de leurs obligations par la société SAF, la cour d'appel a méconnu les conséquences légales de ses constatations au regard des articles 1831-1 du code civil et L. 221-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Réponse de la Cour

13. Si le promoteur immobilier, dont la mission est de faire procéder à la réalisation de l'immeuble en ayant recours à des contrats de louage d'ouvrage, est tenu des obligations résultant des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du code civil, sa responsabilité contractuelle au titre des désordres intermédiaires est subordonnée à la démonstration d'une faute personnelle.

14. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.

Sur le deuxième moyen, pris en ses quatrième et cinquième branches

Enoncé du moyen

15. Le maître de l'ouvrage fait grief à l'arrêt de dire que le désordre relatif aux volets roulants est un désordre intermédiaire qui engage la responsabilité contractuelle pour faute de droit commun de l'entreprise de menuiseries et de rejeter ses demandes de condamnation, in solidum du promoteur et de son assureur de responsabilité décennale, alors :

« 4°/ que le promoteur immobilier, mandataire d'intérêt commun qui s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction, est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage ; que si sa responsabilité n'est pas engagée de plein droit du seul fait de l'existence de désordres intermédiaires il n'en est pas moins tenu, en présence d'une faute des entreprises auxquelles il s'adresse et dont il est garant, dans les mêmes termes de responsabilité que ces dernières ; que la cour d'appel, après avoir qualifié

le désordre relatif aux volets roulants de désordre intermédiaire et retenu que ledit désordre engageait la responsabilité contractuelle pour faute de la société Compobaie, a écarté la responsabilité de la société Résidence [Etablissement 1], promoteur immobilier, au motif que la faute personnelle de cette dernière n'était pas établie ; qu'en statuant de la sorte cependant que le promoteur restait garant à l'égard de la société Saint Augustinvest de la bonne exécution de ses obligations par la société Compobaie, la cour d'appel a méconnu les conséquences légales de ses constatations au regard des articles 1831-1 du code civil et L. 221-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5°/ que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que la société Saint Augustinvest avait rappelé qu'aux termes de l'article 13 du contrat de promotion immobilière en date du 30 octobre 2007, la société Résidence [Etablissement 1], promoteur, était responsable vis-à-vis du maître de l'ouvrage « de la réalisation des études d'exécution et de la construction de l'immeuble » ainsi que « du choix des sous-traitants, des personnels, des matériaux, des équipements, des techniques, des procédures d'exécution et de la conformité des ouvrages réalisés aux documents contractuels, aux réglementations applicables et aux normes en vigueur » ; qu'elle avait fait valoir que, comme l'avaient retenu les premiers juges, ces stipulations entraînaient une responsabilité contractuelle de plein droit du promoteur au regard des procédures d'exécution mises en œuvre par les intervenants à l'acte de construire, ainsi que leur conformité aux ouvrages contractuels ; qu'en déboutant la société Saint Augustinvest de sa demande, sans répondre à ce moyen décisif, la cour d'appel a méconnu derechef les exigences de l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

16. En premier lieu, le moyen, qui ne vise que la responsabilité contractuelle du promoteur, est inopérant, s'agissant du rejet des demandes fondées sur la responsabilité décennale de celui-ci et la garantie décennale de son assureur.

17. En second lieu, la cour d'appel, après avoir écarté le caractère décennal des désordres affectant les volets roulants, a relevé que le maître de l'ouvrage, qui demandait la confirmation du jugement ayant retenu le caractère décennal de ces désordres, et condamné, en conséquence, in solidum, sur ce fondement, le promoteur et les assureurs de responsabilité décennale, ne formait aucune demande subsidiaire contre le promoteur de ce chef.

18. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le premier moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

19. Le maître de l'ouvrage fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de condamnation du promoteur au titre des désordres relatifs aux fissures, alors « que tout jugement doit être motivé, le défaut de réponse aux conclusions équivalant à un défaut de motif que la société Saint Augustinvest avait rappelé qu'aux termes de l'article 13 du contrat de promotion immobilière en date du 30 octobre 2007, la société Résidence [Etablissement 1], promoteur, était responsable vis-à-vis du maître de l'ouvrage « de la réalisation des études d'exécution et de la construction de l'immeuble » ainsi que « du choix des sous-traitants, des personnels, des matériaux, des équipements, des techniques, des procédures d'exécution et de la conformité des ouvrages réalisés aux documents contractuels, aux réglementations applicables et aux normes en vigueur » ; qu'elle avait fait valoir que, comme l'avaient retenu les premiers juges, ces stipulations entraînaient une responsabilité contractuelle de plein droit du promoteur au regard des procédures d'exécution mises en œuvre par les intervenants à l'acte de construire, ainsi que leur conformité aux ouvrages contractuels ; qu'en déboutant la société Saint Augustinvest de sa demande, sans répondre à ce moyen décisif, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 455 du code de procédure civile :

20. Selon ce texte, tout jugement doit être motivé. Le défaut de réponse aux conclusions constitue un défaut de motifs.

21. Pour rejeter la demande de condamnation du promoteur au titre des fissures, l'arrêt retient que, si l'article L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation et l'article 1831-1 du code civil font peser sur le promoteur la garantie de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il traite pour le compte du maître de l'ouvrage et donc la garantie décennale et la garantie biennale, sa responsabilité contractuelle pour désordres intermédiaires est subordonnée à la démonstration d'une faute.

22. En statuant ainsi, sans répondre aux conclusions du maître de l'ouvrage, qui soutenait que le promoteur était, par application de l'article 13 du contrat de promotion immobilière, responsable vis-à-vis du maître de l'ouvrage du choix des sous-traitants, des personnels, des matériaux, des équipements, des techniques, des procédures d'exécution et de la conformité des ouvrages réalisés aux documents contractuels, aux réglementations applicables et aux normes en vigueur, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

Et sur le troisième moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

23. Le maître de l'ouvrage fait grief à l'arrêt de dire que les intérêts au taux contractuel sur la somme de 314 223,66 euros ont couru à compter du 9 décembre 2009, alors « que la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971 tendant à réglementer les retenues de garanties en matière de marchés de travaux définis par l'article 1779-3° du code civil ne s'applique pas au contrat de promotion immobilière défini à l'article 1831-1 du même code ; qu'à supposer que la cour d'appel se soit, implicitement, référée à l'article 2 de ladite loi selon lequel « à l'expiration du délai d'une année à compter de la date de réception, faite avec ou sans réserve, des travaux visés à l'article précédent, la caution est libérée ou les sommes consignées sont versées à l'entrepreneur, même en l'absence de mainlevée, si le maître de l'ouvrage n'a pas notifié à la caution ou au consignataire, par lettre recommandée, son opposition motivée par l'inexécution des obligations de l'entrepreneur », elle aurait alors violé, par fausse application, ladite disposition. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1er et 2 de la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971 et 1779, 3°, du code civil :

24. Selon les deux premiers de ces textes, sauf si l'entrepreneur fournit une caution personnelle et solidaire, les paiements des acomptes sur la valeur définitive des marchés de travaux privés visés à l'article 1779, 3°, du code civil peuvent être amputés d'une retenue égale au plus à 5 % de leur montant, qui, consignée entre les mains d'un consignataire, doit être versée à l'entrepreneur à l'expiration du délai d'une année à compter de la date de réception, faite avec ou sans réserve, si le maître de l'ouvrage n'a pas notifié à la caution ou au consignataire, par lettre recommandée, son opposition motivée par l'inexécution des obligations de l'entrepreneur.

25. Selon le dernier, est une espèce de louage d'ouvrage et d'industrie, celui des architectes, entrepreneurs d'ouvrages et techniciens par suite d'études, devis ou marchés.

26. Pour fixer au 9 décembre 2009 le point de départ des intérêts de retard sur le solde des travaux, l'arrêt retient que, si une retenue de 5 % était justifiée, son paiement aurait dû intervenir une année après la réception.

27. En statuant ainsi, alors que le promoteur immobilier qui ne s'engage pas à exécuter lui-même une partie du programme n'est pas un locateur d'ouvrage et d'industrie au sens de l'article 1779, 3°, du code civil, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Mises hors de cause

28. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il y a lieu de mettre hors de cause la SMA et la SMABTP à l'égard desquelles le pourvoi a été déclaré irrecevable.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

DECLARE le pourvoi irrecevable à l'égard de la SMA et de la SMABTP ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute la société civile immobilière Augustinvest de sa demande de condamnation de la société Résidence [Etablissement 1] au titre des désordres de fissures, dit que les intérêts au taux contractuel dus par la société civile immobilière Saint Augustinvest à la société Résidence [Etablissement 1] sur la somme de 314 223,66 euros ont couru à compter du 9 décembre 2009 et en ce qu'il statue sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile dans les rapports entre la société civile immobilière Saint Augustinvest et la société Résidence [Etablissement 1], l'arrêt rendu le 27 juin 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ;

Met hors de cause la SMA et la SMABTP ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;

Condamne la société Résidence [Etablissement 1] aux dépens ;

En application de 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 publiquement le onze juin deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.