

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 13 février 2013**

**N° de pourvoi: 12-12.016**

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Mas (conseiller doyen faisant fonction de président), président**

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Bouloche, SCP Gadiou et Chevallier, SCP Piwnica et Molinié, SCP Roger et Sevaux, SCP Vincent et Ohl, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique :

Vu les articles 1147 et 1792-3 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 10 novembre 2011), qu'en 1999-2000, la SCI La Jeune Peupleraie (la SCI), assurée en police dommages-ouvrage auprès de la société Aviva assurances (société Aviva) a fait édifier un centre commercial ; que la maîtrise d'oeuvre avec mission complète a été confiée à l'EURL Lameynardie, assurée auprès la MAF ; que la société Bureau Véritas est intervenue en qualité de bureau de contrôle ; que le lot carrelage a été réalisé par la société Sedem, assurée auprès de la société MMA ; que la réception de l'ouvrage est intervenue le 1er mars 2001 ; que, courant 2002, des fissurations et des décollements de carrelages ont affecté le sol de la galerie marchande ; qu'après expertise, la SCI a assigné la société Sedem, la société MMA, l'EURL Lameynardie, la société Bureau Veritas et la société Aviva en indemnisation de ses préjudices ;

Attendu que pour dire que les désordres relèvent des dispositions de l'article 1792-3 du code civil et déclarer irrecevable la demande fondée sur l'article 1147 du code civil, l'arrêt retient qu'il n'y avait pas d'impropriété à destination du centre commercial mais uniquement impropriété à destination de l'élément d'équipement lui-même, que l'action en garantie biennale de l'article 1792-3 du code civil applicable aux éléments d'équipement dissociables était expirée et que dès lors que les désordres relèvent de l'article 1792-3 du code civil, les demandes fondées sur la théorie des dommages intermédiaires sont

irrecevables ;

Qu'en statuant ainsi, alors que 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, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déclare prescrite l'action de la SCI sur le fondement de l'article 1792-3 du code civil et déclare irrecevable l'action de la SCI engagée sur le fondement de l'article 1147 du code civil, l'arrêt rendu le 10 novembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 d'Amiens, autrement composée ;

Condamne l'EURL Lameynardie, la MAF, la société MMA IARD, la société Aviva assurances, le Bureau Véritas et la société Demarais, aux droits de la société Sedem, 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 treize février deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour la SCI La Jeune Peupleraie

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que les désordres affectant le carrelage de la galerie marchande du centre commercial appartenant à la SCI LA JEUNE PEUPLERAIE relevaient des dispositions de l'article 1792-3 du code civil et d'avoir en conséquence dit que l'action exercée par la SCI LA JEUNE PEUPLERAIE était prescrite, à l'égard de la Sté SEDEM, de la Sté LAMEYNARDIE, de la Sté BUREAU VERITAS et de leurs assureurs respectifs et de la Sté AVIVA ASSURANCES, et que l'action exercée à titre subsidiaire par la SCI LA JEUNE PEUPLERAIE sur le fondement des dispositions de l'article 1147 du code civil était irrecevable à l'égard de la Sté SEDEM, de la Sté

LAMEYNARDIE, de la Sté BUREAU VERITAS et de leurs assureurs respectifs et de la Sté AVIVA ASSURANCES,

AUX MOTIFS QUE Monsieur X..., expert judiciaire, a constaté que les dalles posées au sol de la galerie marchande étaient fissurées et cassées aux angles, le plus souvent le long des joints de fractionnement ; que plusieurs des dalles disjointes et décollées peuvent être déposées à la main ; qu'elles présentent de surcroît des arêtes épaufrées aux endroits où elles sont posées sans joint ; que l'expert conclut au remplacement de l'ensemble des dalles ; qu'il estime que les désordres ont pour origine un revêtement inadapté à sa destination, les dalles Quarella au format 40\*40 et de classe P3 ne sont pas adaptées aux conditions d'exploitation de cette galerie marchande, dont le trafic intense nécessite le recours fréquent à des matériels d'entretien lourds et dont la maintenance de l'éclairage et l'installation de posters publicitaires nécessitent l'utilisation d'une nacelle, engin très lourd, d'une mise en oeuvre non-conforme aux règles de l'art : pose de dalles en simple encollage au lieu du double encollage, pose de dalles sur une colle qui a commencé sa prise et pose de dalles avec un battage insuffisant, de l'emploi d'une colle inadaptée au revêtement, l'apport d'eau complémentaire pour assurer le mélange des deux composants du mortier colle Sopro 445 utilisé accentuant le tuilage des dalles durant le séchage de la colle et le défaut de protection suffisante des dalles pendant le chantier qui a engendré des détériorations invisibles et irrémédiables ;

AUX MOTIFS QUE, sur la qualification juridique des désordres, la SCI LA JEUNE PEUPLERAIE considère que le carrelage, objet des désordres, constitue bien un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil, et non un élément d'équipement dissociable ; qu'il est constant que ne constitue pas un ouvrage au sens de l'article 1792 précité mais un élément d'équipement dissociable, le revêtement des sols, peu important qu'il soit collé à la structure de la construction dès lors qu'ils sont parfaitement dissociables sans atteinte à l'intégrité physique de leur support ; qu'ainsi que l'ont relevé les premiers juges, l'importance de la surface de revêtement, ainsi que la destination de l'ouvrage dans lequel il s'insère, est sans incidence sur le régime juridique qui lui est applicable ; qu'en l'espèce, les désordres dont il est sollicité réparation affectent les dalles collées sur la chape du sol de la galerie marchande ; que ces dalles sont parfaitement dissociables de leur support, dès lors qu'elles peuvent être remplacées après leur démolition, par la repose d'un autre carrelage, sans atteinte à la chape initiale, la démolition de cette dernière ayant été imposée par la SCI pour éviter les poussières, à la place d'une simple opération de ponçage de celle-ci ainsi que cela ressort du rapport d'expertise ; que dès lors, pour relever de la garantie décennale de l'article 1792 du code civil, les dommages qui affectent un élément d'équipement de l'ouvrage doivent rendre ce dernier impropre à sa destination ; que la SCI LA JEUNE PEUPLERAIE plaide que l'impropriété à destination est caractérisée à double titre, en raison du caractère généralisé du désordre et en raison de l'atteinte à la sécurité des personnes ; que la cour considère que si les désordres sont effectivement généralisés à l'ensemble des dalles, l'expert judiciaire préconisant la réfection intégrale du carrelage du mail sur une surface de 2012 m<sup>2</sup>, il n'en demeure pas moins que l'exploitation du centre commercial n'a jamais été interrompue ni même rendue difficile par les désordres affectant le carrelage, seules quelques dalles ayant été décollées par le maître de l'ouvrage pour éviter un risque de chute et ce, sur une période de plus de dix ans d'exploitation ; qu'il n'y a donc pas, causée par ces désordres, d'impropriété à destination du centre commercial mais uniquement impropriété à destination de l'élément d'équipement lui-même, le dallage ; que la garantie décennale n'est pas applicable ; qu'il est acquis par ailleurs que l'action en garantie biennale de

l'article 1792-3 du code civil applicable aux éléments d'équipement dissociables est en l'espèce expirée ;

ET AUX MOTIFS QUE sur les demandes fondées sur la théorie des dommages intermédiaires, il est constant que la demande en réparation de désordres fondée sur la théorie de dommages intermédiaires issue de l'article 1147 du code civil est irrecevable dès lors que les désordres dont s'agit relèvent de l'une des garanties légales à savoir l'article 1792 ou l'article 1792-3 du code civil ; qu'en l'espèce, dès lors que les désordres relèvent de l'article 1792-3 du code civil, les demandes pour leur réparation fondées sur la théorie des dommages intermédiaires sont irrecevables, peu important que des fautes de conception ou d'exécution des constructeurs aient été à l'origine des dommages ;

1) ALORS QUE le carrelage d'une galerie marchande de centre commercial constitue un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil ; qu'en décidant, après avoir relevé que les désordres affectaient les dalles collées sur la chape du sol de la galerie marchande, qu'il s'agissait d'un élément d'équipement, et non d'un ouvrage, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé les articles 1792 et 1792-2 du code civil ;

2) ALORS QUE subsidiairement, conformément à l'article 1792-2 du code civil, la présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend aux dommages affectant la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment ou d'un ouvrage dans le cas où ces dommages font corps, indissociablement, avec les ouvrages, soit lorsque leur dépose ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de l'ouvrage ; qu'en l'espèce, l'expert a constaté que la totalité des 2012 m<sup>2</sup> de dallage était affectée par des désordres exigeant la réfection du revêtement ; qu'en se bornant à retenir que le remplacement des dalles, inadaptées à leur destination, n'imposait pas la démolition de la chape, la cour d'appel qui n'a pas recherché si les désordres affectant le dallage n'avaient pas affecté un élément d'équipement formant de manière indissociable corps avec le sol en ce qu'il exigeait la pose d'une nouvelle chape de nature à permettre la pose de dalles adaptées à la destination d'une galerie marchande de centre commercial, mais qui a déclaré l'action en réparation des dommages prescrite, a, en statuant ainsi, privé sa décision de base légale au regard de la disposition susvisée ;

3) ALORS QUE conformément aux articles 1792 et 1792-2 du code civil, le désordre affectant l'ensemble du carrelage recouvrant le sol d'un bâtiment et exigeant son remplacement intégral relève de la garantie décennale, pour être un élément d'équipement nécessaire à la destination de l'ouvrage, non pas seulement à sa destination commerciale mais à sa destination immobilière ; qu'en se déterminant, pour écarter la mise en oeuvre des articles 1792 et 1792-2 du code civil, par le fait que les désordres affectant le dallage de la galerie marchande n'avaient pas imposé la fermeture du centre commercial, la cour d'appel qui n'a pas recherché si la nécessité de remplacer la totalité du dallage du sol, sur 2012 m<sup>2</sup>, en raison des désordres généralisés l'affectant, ne démontrait pas que l'ouvrage n'était pas propre à sa destination d'ouvrage immobilier a, en statuant ainsi, privé sa décision de base légale au regard des dispositions susvisées ;

4) ALORS QUE, à titre infiniment subsidiaire, des dallages ne constituent pas des

éléments d'équipement du bâtiment soumis à la garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du code civil ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 1147 et 1792-3 du code civil.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Amiens , du 10 novembre 2011