

## RÉSUMÉ :

Les défauts de conformité aux stipulations contractuelles qui ne portent pas, en eux-mêmes, atteinte à la solidité ou à la destination de l'ouvrage et qui n'exposent pas le maître de l'ouvrage à un risque de démolition à la demande d'un tiers n'entrent pas dans champ d'application de l'article 1792 du code civil, quand bien même la démolition-reconstruction de l'ouvrage serait retenue pour réparer ces non-conformités

Texte intégral

Rejet

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2024:C300281

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 281

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

-----

Audience publique du 6 juin 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 281 FS-B

Pourvoi n° X 23-11.336

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

-----  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
-----

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 6 JUIN 2024

La Caisse de garantie immobilière du bâtiment (CGI bâtiment), société anonyme, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° X 23-11.336 contre l'arrêt rendu le 7 novembre 2022 par la cour d'appel de Versailles (4e chambre), dans le litige l'opposant à la société Abeille IARD et santé, anciennement dénommée Aviva assurances, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Brun, conseiller référendaire, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat de la Caisse de garantie immobilière du bâtiment, de la SCP Sevaux et Mathonnet, avocat de la société Abeille IARD et santé, et l'avis de Mme Vassallo, premier avocat général, après débats en l'audience publique du 23 avril 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Brun, conseiller référendaire rapporteur, M. Delbano, conseiller doyen, MM. Boyer, Pety, Brillet, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mmes Vernimmen, Rat, conseillers référendaires, Mme Vassallo, premier avocat général, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 43 1-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 7 novembre 2022), M. et Mme [O] (les maîtres de l'ouvrage) ont conclu avec la société LKV Eco-logis (le constructeur) un contrat de construction de maison individuelle.
2. Un contrat d'assurance dommages-ouvrage a été souscrit auprès de la société Aviva assurances, aux droits de laquelle vient la société Abeille IARD et santé (l'assureur dommages-ouvrage) et la société Caisse de garantie immobilière du bâtiment (le garant de livraison) a fourni une garantie de livraison.
3. Les maîtres de l'ouvrage ont contesté les travaux réalisés par le constructeur, dénoncé deux désordres et une non-conformité à l'assureur dommages-ouvrage et, après expertise et mise en liquidation judiciaire du constructeur, ils ont conclu une transaction avec le garant de livraison prévoyant le paiement par celui-ci d'une somme de 390 000 euros, correspondant au prix de la démolition-reconstruction de l'ouvrage.
4. Le garant de livraison, subrogé dans les droits des maîtres de l'ouvrage, a assigné l'assureur dommages-ouvrage en paiement sur le fondement de l'article 1792 du code civil.

#### Examen du moyen

##### Enoncé du moyen

5. Le garant de livraison fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes formées contre l'assureur dommages-ouvrage, alors « que la nécessité de démolir et reconstruire l'ouvrage pour réparer les désordres qui l'affectent caractérise un dommage rendant l'ouvrage impropre à sa destination, quelle que soit la nature des désordres ; qu'en retenant, pour rejeter les demandes en paiement de la société CGI Bat à l'encontre de la société Abeille IARD et santé, prise en sa qualité d'assureur dommages-ouvrage que la nécessité de démolition de l'ouvrage ne découle pas de l'existence d'un dommage qui compromet la solidité de la maison ou qui, par lui-même, la rend impropre à sa destination quand, au contraire, la nécessité de

démolir et reconstruire l'ouvrage suffisait à caractériser un dommage de nature décennale, la cour d'appel a violé les articles 1792 du code civil et L. 242-1 du code des assurances. »

Réponse de la Cour

6. Selon l'article L. 242-1 du code des assurances, la garantie de l'assureur dommages-ouvrage, avant ou après réception, est due uniquement pour les dommages de la nature de ceux dont sont responsables de plein droit les constructeurs en application de l'article 1792 du code civil, soit ceux 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.

7. Les défauts de conformité affectant un immeuble n'entrent pas, en l'absence de désordre, dans le champ d'application de l'article 1792 du code civil (3e Civ, 20 novembre 1991, pourvoi n° 89-14.867, Bull. 1991, III, n° 278).

8. Il en est également ainsi des défauts de conformité aux stipulations contractuelles qui ne portent pas, en eux-mêmes, atteinte à la solidité ou à la destination de l'ouvrage et qui n'exposent pas le maître de l'ouvrage à un risque de démolition à la demande d'un tiers, quand bien même la démolition-reconstruction de l'ouvrage serait retenue pour réparer ces non-conformités.

9. La cour d'appel a relevé que, si la démolition pouvait être nécessaire pour mettre l'ouvrage en conformité avec les prévisions contractuelles, cette nécessité ne découlait pas de l'existence d'un dommage qui compromettrait la solidité de la maison ou qui, par lui-même, la rendait impropre à sa destination, et en a exactement déduit que l'assureur dommages-ouvrage ne pouvait être tenu de garantir les travaux de mise en conformité.

10. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la Caisse de garantie immobilière du bâtiment aux dépens ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six juin deux mille vingt-quatre.

**Décision attaquée :** Cour d'appel Versailles 04 2022-11-07 (Rejet)