Cour de cassation, troisième chambre civile, 8 octobre 2026, n° 24-16.523

Cour de cassation | troisième chambre civile | 8 octobre 2026

Résumé

Le caractère apparent du désordre s'apprécie au jour de la réception et exclusivement en la personne du maître de l'ouvrage. S'il est tenu compte, pour cette appréciation, des compétences personnelles du maître de l'ouvrage, celles-ci, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, se déterminent au regard de son objet ou des activités qu'elle exerce et non au regard des compétences de son représentant légal, que celui-ci soit une…

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Pau
1ère Chambre
30/04/2024
N° 22/00225

Cour de cassation
Troisième chambre civile
08/10/2026
N° 24-16.523

CIV. 3

ND

COUR DE CASSATION

Arrêt du 8 octobre 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 565 FS-B

Pourvois n°

F 24-16.523

T 24-17.063

A 24-18.519

D 24-19.143 JONCTION

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 8 OCTOBRE 2026

I- La société Gescopi, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° F 24-16.523 contre un arrêt rendu le 30 avril 2024 par la cour d'appel de Pau (1re chambre, RG n° 22/00225), dans le litige l'opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 2], représenté par son syndic la société Moser immobilier, anciennement dénommée Moser et sables immobilier, dont le siège est [Adresse 3], et ayant un établissement secondaire [Adresse 4],

2°/ à la société SCI [Etablissement 1], société civile immobilière de construction vente, dont le siège est [Adresse 1],

3°/ à la société Abeille IARD & santé, société anonyme d'assurances incendie, accidents et risques divers, dont le siège est [Adresse 6], anciennement dénommée Aviva assurances, société anonyme, prise en sa qualité d'assureur recherché de la SCI [Etablissement 1],

4°/ à la société Allianz France IARD, dont le siège est [Adresse 7], prise en sa qualité d'assureur décennal de la société Aquisols, société par actions simplifiée,

5°/ à la société Bureau Veritas construction, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 8], venant aux droits de la société Bureau Veritas,

6°/ à la société XL Insurance Company SE, société de droit étranger, dont le siège est [Adresse 9], venant aux droits de la société anonyme Axa Corporate solutions assurance, prise en sa qualité d'assureur de la société Bureau Veritas construction,

7°/ à la société QBE Europe SA/NV, société de droit étranger, dont le siège est [Adresse 10], venant aux droits de la société QBE Insurance Europe Limited, prise en sa qualité d'assureur de la société Bureau Veritas construction,

8°/ à la société Abeille IARD & santé, société anonyme d'assurances incendie, accidents et risques divers, dont le siège est [Adresse 6], prise en sa qualité d'assureur de la société Gescopi,

9°/ à la société Acte IARD, société anonyme à directoire et conseil de surveillance, dont le siège est [Adresse 11],

10°/ à la société MJPA, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 12], prise en la personne de Mme [D] [G], en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société à responsabilité limitée Agence Balhadere architectes, et ayant un établissement secondaire [Adresse 13],

11°/ à la Mutuelle des architectes français, dont le siège est [Adresse 14], prise en sa qualité d'assureur de la société Agence Balhadere architectes,

12°/ à la société Aquisols, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 15],

13°/ à la société Mas BTP, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 16],

14°/ à la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics (SMABTP), société d'assurance mutuelle, dont le siège est [Adresse 17], prise en sa qualité d'assureur des sociétés Mas BTP et Bet Cazeaux,

15°/ à la société Sobebat, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 18],

16°/ à la société Generali IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 19], prise en sa qualité d'assureur de la société Sobebat,

défendeurs à la cassation.

II- La société Aquisols, société par actions simplifiée, a formé le pourvoi n° T 24-17.063 contre le même arrêt rendu, dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Abeille IARD & santé, société anonyme d'assurances incendie, accidents et risques divers, prise en sa qualité d'assureur de la société Gescopi,

2°/ à la société Acte IARD, société anonyme à directoire,

3°/ à la société MJPA, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, prise en la personne de Mme [D] [G], en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Agence Balhadere architectes,

4°/ à la société Mutuelle des architectes français, prise en sa qualité d'assureur de la société Agence Balhadere architectes,

5°/ à la société Allianz France IARD, société anonyme, prise en sa qualité d'assureur décennal de la société Aquisols,

6°/ à la société Bureau Veritas construction, société par actions simplifiée, venant aux droits de la société Bureau Veritas,

7°/ à la société QBE Europe SA/NV, venant aux droits de la société QBE Insurance Europe Limited, société de droit étranger, prise en sa qualité d'assureur de la société Bureau Veritas construction,

8°/ à la société XL Insurance company SE, venant aux droits de la société Axa Corporate solutions assurance, société de droit étranger, prise en sa qualité d'assureur de la société Bureau Veritas construction,

9°/ au syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1] C, représenté par son syndic en exercice la société Moser immobilier, anciennement dénommée Moser et sables immobilier, société par actions simplifiée,

10°/ à la société SCI [Etablissement 1], société civile immobilière de construction vente,

11°/ à la société Abeille IARD & santé, société anonyme d'assurance incendie, accidents et risques divers, anciennement dénommée Aviva assurances, société anonyme, prise en sa qualité d'assureur de la SCI [Etablissement 1],

12°/ à la société Gescopi, société par actions simplifiée,

13°/ à la société Mas BTP, société par actions simplifiée,

14°/ à la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics (SMABTP), société d'assurances mutuelles, prise en sa qualité d'assureur des sociétés Mas et Cazeaux,

15°/ à la société Sobebat, société à responsabilité limitée,

16°/ à la société Generali IARD, société anonyme, prise en sa qualité d'assureur de la société Sobebat,

défendeurs à la cassation.

III- La société Sobebat, société à responsabilité limitée, a formé le pourvoi n° A 24-18.519 contre le même arrêt rendu, dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Abeille IARD & santé, société anonyme, prise en sa qualité d'assureur de la société Gescopi,

2°/ à la société Acte IARD, société anonyme,

3°/ à la société MJPA, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, prise en la personne de Mme [D] [G], en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Agence Balhadere architectes,

4°/ à la Mutuelle des architectes français, prise en sa qualité d'assureur de la société Agence Balhadere architectes,

5°/ à la société Aquisols, société par actions simplifiée,

6°/ à la société Allianz France IARD, société anonyme, prise en sa qualité d'assureur décennal de la société Aquisols,

7°/ à la société Bureau Veritas construction, société par actions simplifiée, venant aux droits de la société Bureau Veritas,

8°/ à la société QBE Europe SA/NV, venant aux droits de la société QBE Insurance Europe Limited, prise en sa qualité d'assureur de la société Bureau Veritas construction,

9°/ à la société XL Insurance Company SE, venant aux droits de la société Axa Corporate solutions assurance, prise en sa qualité d'assureur de la société Bureau Veritas construction,

10°/ au syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1] C, représenté par son syndic la société Moser immobilier,

11°/ à la société SCI [Etablissement 1], société civile immobilière de construction vente,

12°/ à la société Abeille IARD & santé, anciennement dénommée Aviva assurances, prise en sa qualité d'assureur de la SCI [Etablissement 1],

13°/ à la société Gescopi,société par actions simplifiée,

14°/ à la société Mas BTP, société par actions simplifiée,

15°/ à la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics (SMABTP), prise en qualité d'assureur des sociétés Mas et Bet Cazeaux,

16°/ à la société Generali IARD, société anonyme, prise en sa qualité d'assureur de la société Sobebat,

défendeurs à la cassation.

IV- La société Acte IARD, société anonyme, a formé le pourvoi n° D 24-19.143 contre le même arrêt rendu, dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Abeille IARD & santé, société anonyme,

2°/ à la société MJPA, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, prise en la personne de Mme [D] [G], en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Agence Balhadere architectes,

3°/ à la société Mutuelle des architectes français,

4°/ à la société Aquisols, société par actions simplifiée,

5°/ à la société Allianz IARD, société anonyme,

6°/ à la société Bureau Veritas construction, société par actions simplifiée unipersonnelle,

7°/ à la société QBE Europe SA/NV, société de droit belge, venant aux droits de la société QBE Insurance Europe Limited,

8°/ à la société XL Insurance Company SE, compagnie d'assurance de droit irlandais, venant aux droits de la société Axa Corporate solutions assurance,

9°/ au syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1] C, représenté par son syndic la société Moser immobilier,

10°/ à la société SCI [Etablissement 1], société civile immobilière de construction vente,

11°/ à la société Gescopi, société par actions simplifiée,

12°/ à la société Mas BTP, société par actions simplifiée,

13°/ à la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics (SMABTP),

14°/ à la société Sobebat, société à responsabilité limitée,

15°/ à la société Generali IARD, société anonyme,

défendeurs à la cassation.

Dans le pourvoi n° F 24-16.523, le syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1] C a formé un pourvoi incident et la Mutuelle des architectes français a formé un pourvoi provoqué, contre le même arrêt.

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

Le demandeur au pourvoi incident et la demanderesse au pourvoi provoqué invoquent, chacun, à l'appui de leur recours, un moyen de cassation.

La demanderesse au pourvoi n° T 24-17.063 invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation.

La demanderesse au pourvoi n° A 24-18.519 invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation.

La demanderesse au pourvoi n° D 24-19.143 invoque, à l'appui de son recours, trois moyens de cassation.

Les dossiers ont été communiqués au procureur général.

Sur le rapport de Mme Vernimmen, conseillère référendaire, les observations la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de la société Gescopi, de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat de la société Aquisols, de Me Bouthors, avocat de la société Sobebat, de la SARL Matuchansky, Poupot, Valdelièvre et Rameix, avocat de la société Acte IARD, de la SAS Boulloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat de la société Mutuelle des architectes français, de la SCP Duhamel, avocat de la société Allianz France IARD, de la SAS Hannotin Avocats, avocat du syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1] C, de la SCP L. Poulet-Odent, avocat de la société Mas BTP et de la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics, de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de la société Generali IARD, de la SCP Sevaux et Mathonnet, avocat de la société Abeille IARD & santé, et l'avis de Mme Vassallo, avocate générale, après débats en l'audience publique du 1er septembre 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Vernimmen, conseillère référendaire rapporteure, M. Boyer, conseiller doyen, Mme Abgrall, MM. Pety, Brillet, Mmes Foucher-Gros, Guillaudier, conseillers, M. Zedda, Mmes Rat, Bironneau, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseillers référendaires, Mme Vassallo, 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.

Jonction

1. En raison de leur connexité, les pourvois n° F 24-16.523, T 24-17.063, A 24-18.519 et D 24-19.143 sont joints.

Désistement partiel

2. Il est donné acte à la société Gescopi du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre les sociétés Bureau Veritas construction, venant aux droits de la société Bureau Veritas, XL Insurance Company SE, venant aux droits de la société Axa Corporate solutions assurance, QBE Europe SA/NV, venant aux droits de la société QBE Insurance Europe Limited, Mas BTP et la SMABTP.

3. Il est donné acte à la société Aquisols du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société MJPA, prise en la personne de Mme [G], en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Agence Balhadere architectes, les sociétés Bureau Veritas construction, venant aux droits de la société Bureau Veritas, XL Insurance Company SE, venant aux droits de la société Axa Corporate solutions assurance, QBE Europe SA/NV, venant aux droits de la société QBE Insurance Europe Limited, et Generali IARD.

4. Il est donné acte à la société Sobebat du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société MJPA, prise en la personne de Mme [G], en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Agence Balhadere architectes, la société Abeille IARD & santé, en sa qualité d'assureur de la société civile immobilière [Etablissement 1], les sociétés Bureau Veritas construction, QBE Europe SA/NV et XL Insurance Company SE, le syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1] A et B et la SCI [Etablissement 1].

5. Il est donné acte à la société Acte IARD du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre les sociétés Bureau Veritas construction, QBE Europe SA/NV et XL Insurance Company SE.

Faits et procédure

6. Selon l'arrêt attaqué (Pau, 30 avril 2024), la SCI [Etablissement 1] (la SCI), ayant pour gérant la société Gescopi, a fait construire trois bâtiments, soumis au statut de la copropriété, dont les lots ont été vendus en l'état futur d'achèvement.

7. Sont notamment intervenues à l'opération de construction :

- la société Agence Balhadere architectes, désormais en liquidation judiciaire, assurée auprès de la Mutuelle des architectes français (la MAF), en qualité de maître d'oeuvre de conception ;

- la société Gescopi, en charge d'une mission d'ordonnancement pilotage et coordination ;

- la société Mas BTP (l'entrepreneur principal), en charge du lot gros oeuvre, assurée auprès de la SMABTP ;

- la société Sobebat (le sous-traitant), assurée auprès de la société Generali IARD, puis de la société Acte IARD, en qualité de sous-traitante de la société Mas BTP ;

- la société Aquisols, chargée du lot carrelage, assurée auprès de la compagnie AGF, aux droits de laquelle vient la société Allianz France IARD.

8. La réception du bâtiment C a été prononcée le 30 mars 2012.

9. Se plaignant de désordres, le syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1] C (le syndicat des copropriétaires) a, après expertise, assigné en indemnisation la SCI, la société Gescopi et leur assureur, la société Aviva assurances, devenue la société Abeille IARD & santé. Les autres intervenants à l'opération de construction et leurs assureurs ont été appelés en garantie.

Examen des moyens

Sur les deuxième et troisième moyens du pourvoi principal n° F 24-16.523, sur le moyen du pourvoi incident n° F 24-16.523 du syndicat des copropriétaires, sur le moyen du pourvoi provoqué n° F 24-16.523 de la MAF, sur le deuxième moyen du pourvoi n° D 24-19.143 et sur le moyen du pourvoi n° T 24-17.063

10. 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, les deuxième et troisième moyens étant irrecevables et les autres n'étant manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen du pourvoi principal n° F 24-16.523 et sur le premier moyen du pourvoi n° D 24-19.143, rédigés en termes identiques, réunis

Enoncé des moyens

11. Par leur moyen, les sociétés Gescopi et Acte IARD font grief à l'arrêt de dire que les désordres constatés sur la résidence [Etablissement 1] C étaient cachés au moment de la réception et de la livraison de l'ouvrage au syndicat des copropriétaires, de rejeter les demandes dirigées à l'encontre de la société Abeille IARD & santé, de condamner in solidum la société Gescopi et la MAF, assureur de la société Agence Balhadere architectes, à payer au syndicat des copropriétaires une certaine somme au titre des travaux réparatoires et de fixer le pourcentage de responsabilité pour l'ensemble des désordres, alors « que l'aptitude du maître de l'ouvrage à connaître les vices de l'ouvrage, lorsqu'il est une personne morale, s'apprécie dans le chef de son représentant légal personne physique, et si son représentant légal est lui-même une personne morale, dans le chef de la personne physique dirigeant celle-ci ; que l'arrêt a considéré que les vices affectant l'ouvrage n'étaient pas apparents pour la SCI [Etablissement 1] lors de la réception, bien que son représentant légal, la société Gescopi, fût un constructeur, parce que la SCI [Etablissement 1] exerçait l'activité de promoteur immobilier et non pas celle de constructeur, de sorte que l'absence de réserve de ces désordres lors de la réception n'empêchait pas le syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1] C, tenant ses droits de la SCI [Etablissement 1], d'agir en réparation desdits désordres ; qu'en statuant ainsi, pour ensuite indemniser le syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1] C au titre des désordres en question, qualifiés d'intermédiaires, quand l'aptitude de la SCI [Etablissement 1] à connaître ces désordres s'appréciait, non pas au regard de son activité, mais des compétences de son représentant légal, donc de celles de la personne physique dirigeant la société Gescopi, la cour d'appel a violé l'article 1147, devenu 1231-1 du code civil. »

Réponse de la Cour

12. La réception de l'ouvrage couvre tout vice de construction, désordre ou défaut de conformité apparent n'ayant pas fait l'objet de réserves.

13. Le caractère apparent du désordre s'apprécie au jour de la réception et exclusivement en la personne du maître de l'ouvrage (3e Civ., 20 octobre 1993, pourvoi n° 91-11.059, Bull. 1993, III, n° 122 ; 3e Civ., 17 novembre 1993, pourvoi n° 92-11.026, Bull. 1993, III, n°146).

14. S'il est tenu compte, pour cette appréciation, des compétences personnelles du maître de l'ouvrage, celles-ci, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, se déterminent au regard de son objet ou des activités qu'elle exerce et non au regard des compétences de son représentant légal, que celui-ci soit une personne physique ou une personne morale.

15. Les moyens, qui postulent le contraire, ne sont donc pas fondés.

Mais sur le moyen, pris en sa deuxième branche, du pourvoi n° A 24-18.519, et sur le troisième moyen, pris en sa deuxième branche, du pourvoi n° D 24-19.143, rédigés en termes similaires, réunis

Enoncé des moyens

16. Par son moyen, le sous-traitant fait grief à l'arrêt de dire qu'il avait engagé, aux côtés de l'entrepreneur principal et de la société Aquisols, sa responsabilité délictuelle vis-à-vis des sociétés Gescopi et Agence Balhadere architectes, de le condamner, in solidum avec son assureur la société Acte IARD, et in solidum avec la société Aquisols et l'entrepreneur principal in solidum avec son assureur la SMABTP, à garantir la société Gescopi et la MAF, assureur de l'Agence Balhadere architectes, des condamnations prononcées à leur encontre, de le condamner avec la société Acte IARD à garantir l'entrepreneur principal et son assureur des condamnations prononcées à son encontre et de fixer le partage de responsabilités, alors « qu'il est fait interdiction au juge de statuer par voie de simple affirmation ; qu'en affirmant pourtant, pour condamner la société Sobebat, sous-traitante, à relever et garantir la société Mas BTP de l'ensemble des condamnations prononcées à l'encontre de cette dernière, ce, pour l'ensemble des désordres constatés qui lui étaient imputables, et retenir sa responsabilité délictuelle vis-à-vis de la société Gescopi et de l'Agence Guy Balhadere Architecte, que la société Sobebat aurait réalisé les travaux de gros œuvre en qualité de sous-traitante de la société Mas BTP, sans préciser sur quel élément de preuve elle se fondait pour retenir ce champ d'intervention de la société Sobebat, quand au demeurant tant la société Sobebat que la société Mas BTP faisaient valoir, contrat de sous-traitance à l'appui, que la première était intervenue en qualité de sous-traitante de la seconde pour le seul lot enduits extérieurs, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile. »

17. Par son troisième moyen, la société Acte IARD fait le même grief à l'arrêt, alors « que le juge, tenu de motiver sa décision, ne peut statuer par voie de simple affirmation ; qu'en se cantonnant à la simple affirmation selon laquelle la société Sobebat aurait réalisé les travaux de gros-œuvre en qualite de sous-traitante de la société Mas, sans préciser sur quel élément de preuve elle se fondait pour retenir ce champ d'intervention de la société Sobebat, cependant que tant la société Sobebat que la société Mas faisaient valoir, contrat de sous-traitance à l'appui, que la première était intervenue en qualité de sous-traitante de la seconde pour le seul lot « enduits extérieurs », la cour d'appel a de nouveau 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 :

18. Selon ce texte, tout jugement doit être motivé.

19. Pour condamner le sous-traitant à garantir entièrement l'entrepreneur principal et, dans une certaine proportion, les autres intervenants, l'arrêt retient que la société Mas BTP, entrepreneur principal, en charge du lot gros oeuvre, a mis en oeuvre un enduit projeté gratté présentant un relief de surface aggravant la formation de mousses, qu'elle a accepté de réaliser les travaux en l'absence d'ouvrages canalisant les eaux dont elle ne pouvait ignorer, en sa qualité de maçon et professionnel du bâtiment, que cette absence aurait pour conséquences de provoquer des infiltrations et un ruissellement sur les façades, sans attirer l'attention des autres constructeurs sur cette difficulté et se coordonner avec le carreleur, de sorte que les désordres proviennent de fautes commises lors de l'exécution des travaux de gros oeuvre.

20. Puis, après avoir constaté qu'il n'était pas contesté que la société Sobebat avait réalisé en sous-traitance les travaux de gros oeuvre confiés à la société Mas BTP, il retient que ce sous-traitant, en l'absence de preuve d'une cause étrangère de nature à l'exonérer de son obligation de résultat, engage sa responsabilité contractuelle à l'égard de l'entrepreneur principal et sa responsabilité délictuelle pour faute prouvée à l'égard des autres constructeurs.

21. En statuant ainsi, sans préciser sur quel élément de preuve elle se fondait pour déterminer l'étendue de la mission confiée au sous-traitant, alors que les parties au contrat de sous-traitance soutenaient que seul le lot portant sur les enduits extérieurs avait été sous-traité, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

22. La cassation des chefs de dispositif déclarant responsable le sous-traitant à l'égard des autres intervenants et le condamnant, in solidum avec son assureur la société Acte IARD, à garantir la société Gescopi et la MAF n'emporte pas celle des chefs de dispositif de l'arrêt condamnant la société Gescopi aux dépens et à payer au syndicat des copropriétaires une certaine somme en application de l'article 700 du code de procédure civile, justifiés par d'autres condamnations prononcées à l'encontre de celle-ci.

Mise hors de cause

23. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il y a lieu de mettre hors de cause le syndicat des copropriétaires, les sociétés Abeille IARD & santé, Generali IARD et Allianz France IARD dont la présence n'est pas nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

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 :

- dit que les sociétés Mas BTP et Sobebat ont engagé leur responsabilité délictuelle vis-à-vis des sociétés Gescopi et Agence Guy Balhadere architectes,

- condamne in solidum la société Mas BTP, in solidum avec son assureur la SMABTP et la société Sobebat, in solidum avec son assureur la société Acte IARD à relever et garantir la société Gescopi et la Mutuelle des architectes français, en sa qualité d'assureur de la société Agence Guy Balhadere architectes, des condamnations prononcées à leur encontre,

- condamne la société Sobebat et son assureur la société Acte IARD à relever et garantir la société Mas BTP et son assureur la SMABTP des condamnations prononcées à leur encontre,

- dit que dans leurs rapports entre eux le pourcentage de responsabilité retenu pour l'ensemble des désordres sera de : 10 % à l'encontre de la société Agence Guy Balhadere architectes sous la garantie de la Mutuelle des architectes français, 60 % à l'encontre de la société Gescopi, 20 % à l'encontre de la société Sobebat sous la garantie de la société Acte IARD et 10 % à l'encontre de la société Aquisols,

- dit que les constructeurs déclarés responsables et leurs assureurs respectifs seront garantis des condamnations prononcées à leur encontre à proportion du partage de responsabilité ainsi fixé,

- dit que la charge définitive des condamnations prononcées au titre de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens en ce compris les frais d'expertise judiciaire sera supportée : à hauteur de 10 % par la Mutuelle des architectes français en sa qualité d'assureur de la société Agence Guy Balhadere architectes, de 60 % par la société Gescopi, de 20 % à l'encontre de la société Sobebat sous la garantie de son assureur la société Acte IARD, et de 10 % par la société Aquisols,

- dit que les constructeurs déclarés responsables et leurs assureurs respectifs seront garantis des condamnations prononcées à leur encontre au titre de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens à proportion du partage de responsabilité ainsi fixé,

l'arrêt rendu le 30 avril 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ;

Met hors de cause le syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1] C, les sociétés Abeille IARD & santé, Generali IARD et Allianz France IARD ;

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 ;

Laisse à chacune des parties la charge des dépens par elle exposés ;

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 huit octobre 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.