

CONSTRUCTION URBANISME

ACTUALITÉ JURIDIQUE ET FISCALE DE L'IMMOBILIER

N° 11 - NOVEMBRE 2007

10^e ANNÉE - ISSN 1279-841X

SOUS LA DIRECTION DE :

Patrice CORNILLE,
Neyla GONZALEZ-GHARBI,
Marie-Laure PAGÈS-de VARENNE

Repère 10

Alertes 58 à 60

Étude 24

Commentaires 200 à 217

Notamment ce mois-ci :

> REPÈRE

10 L'offre foncière à l'épreuve de la simplification du droit

par Sylvain PÉRIGNON, chargé d'enseignement à l'université Paris II (p. 1)

> COMMENTAIRES

200 Vente d'immeuble à construire

Lorsque le vendeur de l'immeuble à rénover procure les entrepreneurs aux acquéreurs...

par Patrice CORNILLE (p. 13)

205 Société civile de construction vente

Société civile de construction vente et poursuite individuelle des associés

par Christophe SIZAIRE (p. 18)

208 Responsabilité légale

Garantie décennale et troubles annexes

par Marie-Laure PAGÈS-DE VARENNE (p. 21)

215 Contentieux civil

Comment apprécie-t-on le préjudice personnel d'une association de protection de l'environnement dans le cadre d'une action en démolition ?

par Nicolas ROUSSEAU (p. 32)

Construction

24 La contribution à la dette dans les obligations nées de l'édification d'un ouvrage immobilier (1^{re} partie)

Étude par Cyrille CHARBONNEAU, chargé d'enseignements aux facultés de Paris I et Paris XII, consultant de la SCP Karila & Associés (p. 7)

La construction d'un ouvrage est propice à la mise en œuvre de multiples responsabilités tendant à la réparation d'un même dommage. Au-delà de l'indemnisation de la victime se pose la problématique juridique des recours entre coobligés tenus le plus souvent *in solidum*, objet de la présente étude.

Documents d'orientation

211 Orientations générales d'urbanisme de La Défense

Commentaire par Gilles GODFRIN (p. 24)

Taxe communale

217 Taxe sur les cessions de terrains devenus constructibles

Commentaire par Neyla GONZALEZ-GHARBI (p. 34)

24 La contribution à la dette dans les obligations nées de l'édification d'un ouvrage immobilier (1^{re} partie)

Ou le régime des recours des personnes tenues à indemniser d'une part le maître de l'ouvrage, d'autre part le tiers voisin victime

Cyrille CHARBONNEAU,

chargé d'enseignements aux facultés de Paris I et Paris XII,
consultant de la SCP Karila & Associés

L'acte de construire est caractérisé à la fois par l'importance économique et symbolique de son objet (l'ouvrage immobilier) et par la nécessaire coopération de nombreux intervenants contribuant à l'ouvrage commun.

Il en résulte un terrain extrêmement favorable aux condamnations *in solidum*, le dommage résultant le plus souvent de plusieurs intervenants à l'acte de construire.

Seront successivement abordées la notion de condamnation *in solidum*, la question du fondement des recours entre coobligés et celle de l'étendue du recours.

1. Préambule

1 - La réalisation de l'ouvrage conduit de manière traditionnelle à la survenance de dommages d'importance variable qui affectent le maître de l'ouvrage et régulièrement ses voisins.

Si la question des actions que peuvent tenter tant le maître de l'ouvrage que le tiers voisin victime est traditionnellement étudiée, celle des recours consécutifs à leur indemnisation l'est beaucoup moins. La question de la contribution à la dette est pourtant cruciale en cette matière à raison des enjeux financiers parfois lourds.

Le désintérêt doctrinal a peut-être trait à la réelle complexité qui naît nécessairement de la multitude de parties concernées et de la grande variété des régimes de responsabilité susceptibles de conduire à leur condamnation.

2 - La présente étude ne saurait prétendre répondre à toutes les questions qui se rapportent à ce vaste sujet. Elle a pour finalité de présenter de manière didactique et organisée l'essentiel des règles de droit positif régissant la matière.

3 - En considération du volume de l'étude, sa publication se fera en deux temps. Dans le présent numéro, seront rappelés les principes régissant les condamnations *in solidum* et étudiés les différents fondements des recours entre coobligés. Dans le prochain numéro sera abordée l'épineuse question de l'étendue des recours.

2. Introduction

A. - Champ d'application de l'étude

4 - Il n'y a évidemment pas de recours entre coresponsables sans condamnation préalable de plusieurs personnes à indemniser le maître de l'ouvrage et/ou le voisin.

Le recours naît donc d'une action préalable du tiers voisin victime ou du maître de l'ouvrage.

B. - Les raisons de la complexité de la question des recours en matière de construction

5 - La complexité de la question des recours entre intervenants à l'acte de construire tient d'abord et avant tout à la nature physi-

que de la prestation qui est fournie. C'est parce que la réalisation d'un ouvrage immobilier suppose la mobilisation de nombreux corps d'état et un enchevêtrement permanent d'interventions que la question des recours se pose avec acuité.

Au-delà de cette cause matérielle, des raisons juridiques conduisent à rendre critique la question des recours.

La première cause juridique a trait au régime d'indemnisation des victimes que sont le maître de l'ouvrage et le voisin. En matière de construction, l'indemnisation de la victime se veut, pour l'ensemble des actions du voisin victime de troubles anormaux¹ et pour les cas les plus nombreux de l'indemnisation du maître de l'ouvrage², un régime d'indemnisation automatisé. Il en découle que de très nombreuses personnes sont –légalement ou jurisprudentiellement– rendues responsables de plein droit. Parmi elles, certaines n'ont pas vocation à assumer la charge définitive de la dette ou alors de manière épisodique³. D'autres ont vocation à assumer tout ou partie de la charge définitive de la dette d'indemnité.

La seconde cause juridique tient au fait que le juge, pour assurer la réparation effective des dommages subis par le maître de l'ouvrage ou le voisin, prononce le plus souvent des condamnations *in solidum*.

6 - Avant d'aborder la question des recours dans le cadre des responsabilités des constructeurs au sens large, il convient au préalable de dresser synthétiquement les contours et mécanismes régissant les condamnations *in solidum*⁴.

1. La responsabilité sur le fondement de la théorie des troubles anormaux de voisinage est assurément une responsabilité objective, sur cette question, *Droit de la construction : responsabilités et assurances : Litec 2006*, p. 151, n° 302 et s.
2. La responsabilité avant réception repose pour l'essentiel sur des obligations de résultat tandis que la garantie de parfait achèvement, la garantie biennale de bon fonctionnement et la garantie décennale sont toutes de plein droit.
3. On pense bien évidemment au maître de l'ouvrage vendeur après achèvement, aux promoteurs...
4. On relèvera d'ailleurs que la construction a largement contribué si l'on se réfère à la jurisprudence de la Cour de cassation, à l'élaboration du régime juridique des obligations *in solidum*.

C. - La notion de condamnation *in solidum*

7 - **Notion d'obligation *in solidum*.** – L'obligation *in solidum* est une création prétorienne inspirée de l'obligation solidaire permettant au juge d'assortir une condamnation prononcée à l'égard de plusieurs personnes d'une sorte de solidarité judiciaire et assurant ainsi à la victime la réparation effective de son préjudice par l'un quelconque des coresponsables.

Son existence est aujourd'hui tant et si bien affirmée qu'il arrive que la Cour de cassation prononce à l'occasion la censure d'une décision qui lui est soumise au visa des « principes régissant l'obligation *in solidum* »⁵ ou encore du « principe suivant lequel chacun des responsables d'un même dommage doit être condamné à le réparer en totalité »⁶

8 - **Conditions conduisant le juge à retenir l'existence d'une obligation *in solidum*.** – La condamnation *in solidum* suppose :

– que les parties soient tenues par une obligation commune⁷

En matière de construction, les condamnations *in solidum* sont le plus souvent prononcées à l'occasion de condamnation à des dommages et intérêts, obligation indemnitaire commune⁸ ou encore à raison d'une « une faute indivisible ayant causé l'entier dommage apparu avant réception »⁹.

– qu'elles aient contribué à la survenance d'un dommage unique¹⁰

La Cour de cassation exige des juges du fond qu'ils recherchent si les parties condamnées ont contribué à la production de l'entier dommage¹¹. Est ici indifférent le fait que le dommage unique provienne de fautes dissociables¹² ou de fautes de nature différente¹³ ou encore que les diverses condamnations prononcées l'aient été sur des fondements différents¹⁴.

L'existence d'une clause contractuelle par laquelle une personne garantit à son cocontractant un résultat permet de lui imputer juri-

diquement la survenance d'un dommage et, de fait, de le condamner *in solidum*¹⁵.

Il en va de même d'une clause par laquelle une partie accepte d'engager sa responsabilité « *in solidum* » avec un autre intervenant en cas de non respect de l'obligation¹⁶.

En l'absence de clauses de ce type, il appartiendra alors au juge d'établir la contribution matérielle de la personne qu'il souhaite condamner *in solidum*¹⁷.

9 - **Appréciation du rôle du juge dans le prononcé d'une condamnation *in solidum*.** – Dès lors que ces conditions sont remplies, le juge – au fond comme en référé¹⁸ – doit prononcer la condamnation *in solidum*¹⁹, la détermination de la part causale respectivement jouée par la faute de chacun des coresponsables étant ici, par transposition de l'article 1203 du Code civil²⁰, ponctuellement sans effet²¹.

C'est ainsi qu'un arrêt du 6 octobre 1993²² a censuré un arrêt de la cour de Poitiers qui avait rejeté la demande de condamnation *in solidum* d'un architecte et d'un entrepreneur formulée par le maître de l'ouvrage, prononçant des condamnations pour chacun d'eux au prorata des sommes mises à sa charge au titre des malfaçons, sans rechercher si les fautes retenues contre l'architecte et l'entrepreneur n'avaient pas contribué à réaliser cet entier préjudice²³.

10 - On notera que, dans l'hypothèse où les demandes de condamnations avaient été formulées initialement dans deux instances distinctes mais qu'une jonction est ensuite intervenue, le juge peut parfaitement prononcer une condamnation *in solidum* s'il constate que chacune des deux parties poursuivies a contribué à l'entier dommage²⁴.

En revanche, si le créancier n'a sollicité la condamnation que d'un débiteur et ce alors même qu'un autre débiteur serait dans la cause et que le juge constaterait l'existence d'une faute des deux débiteurs, aucune condamnation *in solidum* ne pourrait être prononcée par le juge qui violerait alors l'objet du litige et statuerait ainsi *ultra petita*²⁵.

On notera enfin que la jurisprudence exclut de manière récurrente qu'une clause du marché puisse paralyser le mécanisme de la condamnation *in solidum*²⁶.

11 - **Conséquences du prononcé d'une condamnation *in solidum*.** – Dès lors que le juge prononce une condamnation *in soli-*

5. Par ex., Cass. 1^{re} civ., 29 nov. 2005, n° 02-13.550, FS-P+B ; *Juris-Data* n° 2005-031020 ; *Bull. civ.* 2005, I, n° 451.

6. Cass. 3^e civ., 31 mars 1999, n° 97-14.751, D : *Juris-Data* n° 1999-001444.

7. C'est ainsi que le juge ne peut condamner *in solidum* l'architecte et l'entrepreneur des conséquences dommageables pour le maître de l'ouvrage de la rupture anticipée de leur contrat d'entreprise, les obligations à la charge de chacun n'étant pas identiques : Cass. 3^e civ., 17 mars 2004, n° 02-17.681, F-P+B ; *Juris-Data* n° 2004-022862 ; *Bull. civ.* 2004, III, n° 57 ; *Rép. Defrénois*, 2005, p. 65, *chron. H. Périnet-Marquet*. – V. également, dans d'autres matières, Cass. com., 8 janv. 1991, n° 89-15.439, P : *Juris-Data* n° 1991-000013 ; *Bull. civ.* 1991, IV, n° 20 ; *JCP N* 1991, II, p. 271 ; *RTD civ.* 1999, p. 107.

8. Un arrêt du 25 février 1998 a ainsi validé un arrêt de la cour de Limoges dès lors que « le concours de responsabilités [entraînait] leur obligation *in solidum* » : Cass. 3^e civ., 25 févr. 1998, n° 96-11.500, D : *Juris-Data* n° 1998-001019.

9. Cass. 3^e civ., 13 avr. 1988, n° 86-15.506.

10. Par ex. Cass. 3^e civ., 31 mars 1999, n° 97-14.751, D : *Juris-Data* n° 1999-001444 visant le principe suivant lequel chacun des responsables d'un même dommage doit être condamné à le réparer en totalité.

11. Par ex., Cass. 3^e civ., 25 juin 1997, n° 95-10.349, D : *Juris-Data* n° 1997-003096. – Cass. com., 14 janv. 1997, n° 95-10.188, P : *Juris-Data* n° 1997-000107 ; *Bull. civ.* 1997, IV, n° 16, dont le résumé au bulletin retient de manière explicite que « Chacun des responsables d'un même dommage doit être condamné à le réparer en totalité, sans qu'il y ait lieu de tenir compte du partage de responsabilité auquel il est procédé entre eux et qui n'affecte pas l'étendue de leurs obligations envers la partie lésée. » – encore, Cass. 1^{re} civ., 26 mars 1996, n° 94-12.228, P : *Juris-Data* n° 1996-001181 ; *Bull. civ.* 1996, I, n° 154 ; *JCP N* 1996, II, p. 1224 ; *Rép. Defrénois*, 1996, p. 1030, note J.-L. Aubert.

12. Cass. 3^e civ., 7 mars 1990, n° 88-14.052 cassant un arrêt de la cour de Paris qui avait écarté la condamnation *in solidum* au motif que les fautes des architectes, de l'entrepreneur principal et du sous-traitant étaient dissociables dès lors qu'elles concernaient des missions différentes par leur objet ; déjà en ce sens. – Cass. 3^e civ., 12 oct. 1988, n° 86-19.651 : *Juris-Data* n° 1988-002267

13. Par ex., condamnation *in solidum* d'un entrepreneur à raison du manquement de ce dernier à son obligation de résultat et d'un architecte pour manquement à son obligation de contrôle et de conseil : Cass. 3^e civ., 10 mai 1989, n° 86-19.094 : *Juris-Data* n° 1989-001708.

14. Pour une condamnation d'un architecte et d'un entrepreneur sur le fondement contractuel et du sous-traitant sur un fondement délictuel : Cass. 3^e civ., 25 mars 1980, n° 78-16.619 : *Juris-Data* n° 1980-098069 ; *Bull. civ.* 1980, III, n° 69. – déjà en ce sens, Cass. 3^e civ., 11 juin 1976, n° 75-10.491 ; *Bull. civ.* 1976, III, n° 260

15. Il a été admis qu'une condamnation *in solidum* pouvait être prononcée contre une personne tenue juridiquement à garantir l'absence de trouble de jouissance alors même qu'elle n'aurait pas contribué matériellement à la survenance du dommage : Cass. 3^e civ., 10 mai 1990, n° 88-14.478 ; *Bull. civ.* 1990, III, n° 116.

16. Cass. 3^e civ., 12 juill. 1988, n° 87-13.501.

17. Cass. 3^e civ., 31 mai 1989, n° 87-18.911 : *Juris-Data* n° 1989-701976 ; *Bull. civ.* 1989, III, n° 120, à propos de pénalités de retard. – Cass. 3^e civ., 25 mai 1976, n° 75-10079 : *Bull. civ.* 1976, III, n° 222 à propos de l'incidence causale du défaut de surveillance d'un architecte.

18. Par ex. Cass. 3^e civ., 7 juill. 1976, n° 75-12.697 ; *Bull. civ.* 1976, III, n° 303.

19. Par ex. Cass. 3^e civ., 16 déc. 1987, n° 86-15.423. – Cass. 3^e civ., 22 juill. 1987, n° 86-12.906. – Cass. 3^e civ., 5 déc. 1984, n° 82-16.212 : *Juris-Data* n° 1984-702133 ; *Bull. civ.* 1984, III, n° 206 ; *JCP C* 1986, II, 20543, note N. Dejean de la Batie.

20. « Le créancier d'une obligation contractée solidairement peut s'adresser à celui des débiteurs qu'il veut choisir, sans que celui-ci puisse lui opposer le bénéfice de division. »

21. Nettement en ce sens, Cass. 2^e civ., 12 janv. 1984, n° 82-14.346 : *Juris-Data* n° 1984-700494 ; *Bull. civ.* 1984, II, n° 5.

22. Cass. 3^e civ., 6 oct. 1993, n° 91-20.693 : *Juris-Data* n° 1993-001736 ; *Bull. civ.* 1993, III, n° 119.

23. Déjà dans le même sens, Cass. 3^e civ., 17 juill. 1992, n° 90-15.377.

24. Cass. 3^e civ., 17 oct. 1990, n° 89-14.067.

25. Cass. 1^{re} civ., 7 mars 1989, n° 87-13.893.

26. C'est ainsi que la clause par laquelle un constructeur ou assimilé exclut les conséquences de la solidarité est sans effet sur les condamnations *in solidum* qui seraient prononcées par une décision judiciaire : Cass. 3^e civ., 25 nov. 1987, n° 85-17.246 : *Juris-Data* n° 1987-001931. – déjà en ce sens, Cass. 3^e civ., 18 juin 1980, n° 78-16.096 : *Bull. civ.* 1980, III, n° 121.

dum, il est tenu, s'il est saisi des recours en garantie²⁷, de déterminer, dans les rapports des coresponsables entre eux, la contribution de chacun des coauteurs dans la réparation du dommage²⁸.

Chaque coobligé peut encore, postérieurement à cette condamnation, demander au juge de se prononcer sur cette répartition²⁹.

Sur le plan de l'exécution, les parties condamnées *in solidum* ne peuvent opposer au créancier la division préalable de la dette, ce dernier pouvant demander le tout de la condamnation à un seul³⁰.

12 - Ces grands principes gouvernant les condamnations *in solidum* étant rappelés, il convient d'étudier le régime des recours entre coobligés en abordant, dans un premier temps, la question du fondement des recours.

3. Les fondements des recours entre coobligés

A. - Les actions subrogatoires

1^o Admission d'une action subrogatoire (principes)

13 - Celui des coobligés qui indemnise et désintéresse totalement ou partiellement le maître de l'ouvrage ou la personne subrogée dans ses droits est recevable à agir contre les coobligés condamnés *in solidum* sur le fondement de l'action subrogatoire³¹.

14 - Tel est en premier lieu le cas des personnes tenues au paiement de la dette mais qui n'ont pas vocation à en assumer la charge définitive.

C'est ainsi que la Cour de cassation, après avoir rappelé que le débiteur qui s'acquitte d'une dette qui lui est personnelle peut néanmoins prétendre bénéficier de la subrogation s'il a, par son paiement, libéré envers leur créancier commun celui sur lequel doit peser la charge définitive de la dette, admet que le **garant de la livraison d'une maison individuelle** (CCH., art. L. 231-6) puisse agir sur le fondement subrogatoire contre l'assureur dommages ouvrage et ce quand bien même les constructeurs seraient défaillants³².

C'est encore la raison pour laquelle la Cour de cassation a admis que le maître de l'ouvrage, qui a désintéressé les tiers voisins victimes, est subrogé dans les droits des voisins victimes à hauteur des paiements effectués et est bien fondé à recourir contre les constructeurs et leurs assureurs sur le fondement du principe prohibant les

troubles anormaux de voisinage qui ne requiert pas la preuve d'une faute³³.

C'est enfin cette règle qui conduit à admettre l'action subrogatoire pour le tout des assureurs de dommages contre les responsables et leurs assureurs.

15 - Tel est le cas de l'assureur dommages ouvrage qui peut agir, à condition de justifier de sa subrogation³⁴, contre les constructeurs pour le tout³⁵ et ce quand bien même les travaux qu'il aurait préfinancés se révéleraient inefficaces³⁶. Cette action est recevable en cause d'appel dès lors que la subrogation est intervenue suite au paiement des condamnations prononcées *in solidum* dans le cadre de la première instance³⁷.

*Une cour d'appel, relevant qu'un assureur dommages-ouvrage condamné, au titre de la police d'assurances de choses souscrite par le maître de l'ouvrage, au paiement de provisions ordonnées par le juge des référés et le juge de la mise en état et au règlement du solde du coût de réparation du préjudice par le tribunal, a réglé les sommes mises à sa charge par ces décisions judiciaires, retient à bon droit que cet assureur est, aux termes de l'article L. 121-12 du Code des assurances, subrogé dans les droits et actions de l'assuré contre les tiers auteurs du dommage, quels que soient les fondements juridiques donnés à ces actions, s'agissant d'une subrogation légale*³⁸.

16 - Tel est encore le cas d'un assureur catastrophe naturelle ayant indemnisé son assuré qui peut agir contre les constructeurs sur le fondement de la responsabilité décennale dès lors que l'état de catastrophe naturelle « n'absorbait » pas la responsabilité des tiers³⁹.

17 - Cette subrogation vaut pour tous les fondements qu'il s'agisse d'une action intentée sur le fondement de la responsabilité décennale, sur celui de l'article 1792-4 du Code civil⁴⁰ ou

27. En l'absence de demande en ce sens, on ne saurait reprocher au juge de n'avoir pas statué sur la contribution à la dette : Cass. 3^e civ., 15 avr. 1992, n^o 89-21.540.

28. Cass. 1^{re} civ., 29 nov. 2005, n^o 02-13.550 : *Juris-Data* n^o 2005-031020 ; *Bull. civ.* 2005, I, n^o 451 ; Cass. 3^e civ., 6 oct. 1998, n^o 97-11.937 : *Juris-Data* n^o 1998-003854. – Cass. 3^e civ., 26 janv. 1993, n^o 91-15.395 dont le tirage effectué par le Service des documents et des études de la Cour de cassation est parfaitement explicite : « SOLIDARITE – Obligation in solidum – Rapports entre les codébiteurs – Contrat d'entreprise – Travaux de chauffage – Condamnation par le premier juge, du maître d'œuvre et de l'entrepreneur – Action en garantie du maître d'œuvre contre l'entrepreneur en appel – Action reconventionnelle en partage de responsabilité – Détermination de la part de chaque coauteur dans la réalisation du dommage – Nécessité. ».

29. Cass. 3^e civ., 13 mai 1987, n^o 85-18.889, « chacun des coresponsables d'un dommage condamnés *in solidum* à le réparer peut agir en garantie contre l'autre pour faire fixer par le juge la part de responsabilité incombant à chacun ».

30. Par ex. Cass. 3^e civ., 10 mai 1989, n^o 87-19.205.

31. Cass. 1^{re} civ., 23 oct. 1984, n^o 83-11.982 : *Juris-Data* n^o 1984-701855 ; *Bull. civ.* 1984, I, n^o 276, dont le sommaire du Bulletin énonce que « Selon l'article 1251-3^o du code civil la subrogation a lieu de plein droit au profit de celui qui, étant tenu avec d'autres ou pour d'autres au paiement de la dette, avait intérêt à l'acquitter, il en est ainsi notamment dans le cas d'obligation in solidum. »

32. Cass. 3^e civ., 13 nov. 2003, n^o 02-14.500 : *Bull. civ.* 2003, III, n^o 195 ; *Rép. Defrénois*, 2004, p. 459, *chron. H. Périnet-Marquet* : *Juris-Data* n^o 2003-020915 ; déjà en ce sens quant à l'admission du recours mais sans la motivation afférente à la subrogation : Cass. 1^{re} civ., 3 juill. 2001, n^o 98-12.570 : *Juris-Data* n^o 2001-010459 ; *Bull. civ.* 2001, I, n^o 200.

33. Cass. 3^e civ., 24 sept. 2003, n^o 02-12.873 : *Juris-Data* n^o 2003-020379 ; *Bull. civ.* 2003, III, n^o 160 ; *RD imm.* 2003, p. 582, *note Ph. Malinvaud*.

La solution avait déjà été affirmée par :

– un arrêt de la troisième chambre civile (Cass. 3^e civ., 21 juill. 1999, n^o 96-22.735 : *Juris-Data* n^o 1999-002972 ; *Bull. civ.* 1999, III, n^o 182 ; *RTD civ.* 2000, p. 120) dit *Institut Curie* ;

– un arrêt de la première chambre civile (Cass. 1^{re} civ., 18 sept. 2002, n^o 99-20.297 : *Juris-Data* n^o 2002-015494 ; *Bull. civ.* 2002, I, n^o 200) qui avait censuré un arrêt de la cour de Bourges ayant retenu que l'action contre l'entrepreneur pour troubles de voisinage est réservée au tiers lésé alors que le maître de l'ouvrage condamné à indemniser un voisin pour les troubles anormaux de voisinage résultant de la construction, dispose, sur le même fondement, d'une action récursoire contre les divers constructeurs.

Ces arrêts prennent la suite des solutions prétoriennes antérieures qui retenaient que l'action du maître de l'ouvrage subrogé dans les droits du voisin victime reposait sur la responsabilité délictuelle, y compris lorsqu'elle était formulée contre l'entrepreneur avec lequel il était lié dès lors que le tiers voisin était tiers au contrat d'entreprise : en ce sens, Cass. 3^e civ., 10 janv. 1984, n^o 82-14.961 : *Bull. civ.* 1984, III, n^o 5.

34. Par ex. Cass. 2^e civ., 13 oct. 2005, n^o 03-18.804 : *Juris-Data* n^o 2005-030257 ; sur l'appréciation de cette condition : Cass. 3^e civ., 9 juill. 2003, n^o 02-10.270 : *Juris-Data* n^o 2003-019843 ; *Bull. civ.* 2003, III, n^o 144. – Cass. 1^{re} civ., 24 mars 1992, n^o 89-13.756 : *Bull. civ.* 1992, I, n^o 91 : L'assureur du maître de l'ouvrage qui n'a pas versé l'indemnité d'assurance ne peut pas se prévaloir d'une subrogation dans les droits de son assuré, et n'a pas la qualité pour agir contre les responsables des désordres.

35. Nt. Cass. 3^e civ., 16 févr. 2005, n^o 03-18.692. – CA Aix, 26 févr. 2004 : *Juris-Data* n^o 2004-239057. – Cass. 3^e civ., 14 févr. 2007, n^o 05-21.987 : *Juris-Data* n^o 2007-037357 ; *Bull. civ.* 2007, III, n^o 22.

36. Cass. 1^{re} civ., 18 déc. 2001, n^o 99-10.519 : *Juris-Data* n^o 2001-012324.

37. À propos d'une condamnation in solidum de l'assureur dommages ouvrage, d'un entrepreneur et d'un architecte en référé : Cass. 3^e civ., 20 oct. 1993, n^o 91-17.264 : *Juris-Data* n^o 1993-002970 ; *Bull. civ.* 1993, III, n^o 126.

38. Cass. 3^e civ., 26 févr. 2003, n^o 01-15.717 : *Juris-Data* n^o 2003-017913 ; *Bull. civ.* 2003, III, n^o 48.

39. Cass. 3^e civ., 4 juin 1997, n^o 95-17.322 : *Juris-Data* n^o 1997-002474 ; *Bull. civ.* 1997, III, n^o 124, *RGDA* 1997, p. 785, *note H. Périnet-Marquet* ; *JCP N* 1997, II, p. 1429.

40. L'assureur de responsabilité décennale subrogé dans les droits et actions du maître de l'ouvrage qu'il a désintéressé est bien fondé à poursuivre le fabricant d'EPERS sur le fondement de l'article 1792-4 du Code civil : CA Toulouse, 1^{re}, 11 févr. 2002 : *Juris-Data* n^o 2002-173377.

encore sur celui du risque de la perte de la chose pendant l'exécution du contrat d'entreprise (C. civ., art. 1788)⁴¹.

Dès lors que celui qui a désintéressé le créancier agit contre les autres coobligés sur le fondement subrogatoire, ces derniers ne peuvent lui opposer les arguments liés à son action personnelle.

2° Maintien d'une action personnelle même en cas de subrogation

18 - Le fait qu'un codébiteur soit subrogé dans les droits du créancier commun n'a pas pour effet de lui faire perdre son action personnelle.

19 - **Maintien d'une action personnelle en cas de disparition de l'action subrogatoire.** - La jurisprudence admet tout d'abord que, dans l'hypothèse où l'action subrogatoire n'existerait plus pour des motifs propres à cette action (prescription, renonciation...), le codébiteur conserve une action personnelle à l'encontre des codébiteurs qui ont contribué à la survenance du dommage.

C'est ainsi qu'un arrêt ancien mais dont la rédaction ne laisse pas place au doute a censuré un arrêt de la cour de Paris qui avait débouté un codébiteur de son recours contre les autres codébiteurs au motif que celui qui a réparé intégralement le dommage ne peut exercer l'action récursoire contre un coauteur qu'en vertu d'une subrogation dans les droits de la victime, subrogation qui ne peut se produire lorsque la victime a renoncé à ses droits contre son coauteur alors que le coauteur qui a payé l'intégralité de l'indemnité dispose aussi d'une action personnelle contre son coauteur qui peut subsister malgré la renonciation de la victime⁴².

20 - **Coexistence des actions subrogatoire et personnelle.** - Il semble acquis que si un codébiteur dispose d'une action subrogatoire pour avoir désintéressé en tout ou partie le créancier commun, il conserve néanmoins une action personnelle.

Un arrêt du 16 juin 1993⁴³, bien qu'inédit titré, illustre nettement cette solution en censurant un arrêt de la cour d'Amiens qui avait débouté une société subrogée conventionnellement dans les droits du maître de l'ouvrage motif pris dans la prescription de l'action en responsabilité décennale alors que cette subrogation ne pouvait priver le constructeur « du bénéfice de son propre recours direct sur le fondement de l'article 1382 contre les constructeurs (...) coauteurs des dommages ».

21 - La jurisprudence admet encore que l'assureur de responsabilité d'un constructeur puisse se prévaloir, subrogé qu'il est dans les droits de son assuré, de l'action personnelle dont disposait ce dernier contre les autres coobligés.

Dans un arrêt publié au bulletin du 10 avril 1996⁴⁴, la première chambre civile a admis que l'assureur d'une entreprise de construction qui, à la suite de désordres et d'un retard de livraison, a indemnisé l'utilisateur des bâtiments, pouvait se prévaloir de la subrogation légale dans les droits de son assurée, laquelle dispose contre son sous-traitant d'une action contractuelle censurant à l'occasion, pour violation de l'article L. 121-12 du Code des assurances, un arrêt de la cour de Versailles qui avait débouté l'assureur de sa demande formée contre le sous-traitant en remboursement de l'indemnité qu'il avait versée au motif que l'assureur était subrogé dans les droits de l'utilisateur et que sa demande devait se fonder sur la responsabilité quasi délictuelle qui implique la preuve d'une faute.

22 - **Nature subrogatoire de l'action et étendue du recours subrogatoire (renvoi).** - Dès lors que le codébiteur bénéficie de la

subrogation, il peut -et non doit- agir contre les coobligés sur le fondement subrogatoire. Cette nature subrogatoire détermine le régime de l'action dont s'agit. Elle est en revanche sans incidence sur l'étendue du recours. Comme nous le verrons dans la deuxième partie, la jurisprudence retient de manière constante que le codébiteur tenu *in solidum*, qui a exécuté l'entière obligation, ne peut, comme le codébiteur solidaire, même s'il agit par subrogation, répéter contre les autres débiteurs que les part et portion de chacun d'eux.

B. - Les actions récursoires (appels en garantie)

23 - Au-delà des actions subrogatoires, les potentiels débiteurs peuvent formuler contre les potentiels coauteurs des dommages des appels en garantie visant à les voir condamner dans l'hypothèse où une condamnation serait prononcée à leur encontre.

Avant d'étudier les fondements de ces actions ce qui nous conduira à distinguer les actions fondées sur la responsabilité contractuelle (2) de celles fondées sur la responsabilité délictuelle (1), il convient, à titre de préambule, de rappeler les principes et limites de l'admission de telles demandes devant les juridictions judiciaires et administratives.

1° Préambule : sur l'admission des appels en garantie devant les juridictions judiciaires et administratives

a) *L'admission du droit d'agir avant subrogation (appels en garantie) devant les juridictions judiciaires*

24 - **Droit d'agir avant subrogation (débiteurs de l'obligation de réparation).** - Les potentiels codébiteurs (qu'il s'agisse des personnes tenues des garanties légales des constructeurs et de leurs assureurs ou encore du maître de l'ouvrage et des intervenants à l'acte de construire, relativement à l'indemnisation des troubles anormaux de voisinage à raison de la réalisation d'un ouvrage immobilier) ne sont pas contraints d'attendre leur condamnation pour formuler leurs demandes à l'encontre des personnes qu'ils estiment leur devoir garantie.

La jurisprudence admet en effet, sur le fondement de l'article 384 du Nouveau Code de procédure civile qui envisage les appels en garantie comme une variété d'intervention forcée, qu'une partie assignée en justice est en droit d'appeler une autre en garantie des condamnations qui pourraient être prononcées contre elle.

25 - **Droit d'agir avant subrogation (débitaire de garantie au titre d'un contrat d'assurance).** - L'admission de l'action de l'assureur avant indemnisation soulève plus de difficultés. Ce dernier n'a en effet pas d'action personnelle, son intérêt à agir dépendant de la mobilisation de sa garantie.

La Cour de cassation admet cependant une certaine anticipation de la part de l'assureur.

26 - De manière constante, en notre matière⁴⁵, et ce depuis un arrêt de principe du 29 mars 2000⁴⁶, elle admet « qu'est recevable l'action engagée, avant l'expiration du délai de forclusion décennale, par un assureur contre les responsables des dommages dont il doit garantie, bien qu'il n'ait pas eu au moment de la délivrance de son assignation la qualité du subrogé de son assuré faute de l'avoir indemnisé, dès lors qu'il a payé l'indemnité due à son assuré avant que le juge du fond n'ait statué » cassant un arrêt de la cour de Paris qui avait jugé irrecevable l'action de l'assureur dommages ouvrage contre les constructeurs et leurs assureurs de responsabilité considérant qu'il ne justifiait pas, à la date de l'assignation, avoir indemnisé le maître de l'ouvrage.

41. Cass. 1^{re} civ., 9 nov. 1999, n° 97-16.306 : *Juris-Data* n° 1999-003918 ; *Bull. civ.* 1999, I, n° 293 ; *JCP E* 2000, p. 1186, note E. Roueil, *RGDA* 2000, p. 33, note J. Kullmann ; *Rép. Defrénois*, 2000, p. 250, note J.-L. Aubert ; *D.* 2000, p. 507, note A. Cristau.

42. Cass. 1^{re} civ., 7 juin 1977, n° 76-10.143 : *Juris-Data* n° 1977-700266 ; *Bull. civ.* 1977, I, n° 266 ; *D.* 1978, p. 289, note Larroumet.

43. Cass. 3^e civ., 16 juin 1993, n° 91-17.289 : *Juris-Data* n° 1993-002732.

44. Cass. 1^{re} civ., 10 avr. 1996, n° 93-18.952 : *Juris-Data* n° 1996-001503 ; *Bull. civ.* 1996, I, n° 173 ; *RGDA* 1996, p. 894, note P. Rémy.

45. La solution avait déjà été retenue dans une autre matière : Cass. 1^{re} civ., 18 juin 1985, n° 84-12.430 ; *Bull. civ.* 1985, I, n° 187 ; *D.* 1986, inf. rap. p. 99, note C.-J. Berr et H. Groutel ; *RGDA* 1985, p. 378.

46. Cass. 3^e civ., 29 mars 2000, n° 98-19.505 : *Juris-Data* n° 2000-001236 ; *Bull. civ.* 2000, III, n° 67 ; *RGDA* 2001, p. 157, note J. Beauchard ; *Rép. Defrénois*, 2000, p. 1257, chron. H. Périnet-Marquet.

27 - L'admission d'une telle anticipation repose sur un raisonnement processualiste. La Cour de cassation admet en effet que l'assureur, qui n'a pas, au jour où il agit, d'intérêt à agir, est recevable néanmoins pour ce faire dès lors que la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir s'apprécie au jour où le juge statue. Dès lors que la cause d'irrecevabilité a disparu au jour où le juge statue, l'assignation initiale sera en quelque sorte confortée. C'est ce qui justifie que l'arrêt du 29 mars 2000 ait été rendu au double visa de l'article L. 121-12 du Code des assurances (relatif à la subrogation) et de l'article 126 du Nouveau Code de procédure civile en vertu duquel « Dans le cas où la situation donnant lieu à fin de non-recevoir est susceptible d'être régularisée, l'irrecevabilité sera écartée si sa cause a disparu au moment où le juge statue. » (al. 1^{er}).

La solution est constante⁴⁷.

28 - **Droit d'agir avant subrogation (action commune de l'assuré et de l'assureur).** – Allant au-delà de la logique de subrogation anticipée admise par ce courant jurisprudentiel, un arrêt de la troisième chambre civile du 9 décembre 1998⁴⁸, objet d'un titrage par le service de la documentation et des études de la Cour de cassation, à propos d'une demande formulée à la fois par un entrepreneur et son assureur de responsabilité à l'encontre du sous-traitant du premier et de son assureur, l'a distingué de l'action directe de l'assureur (fondée sur l'article L. 124-3 du Code des assurances et supposant l'indemnisation préalable de la victime) en estimant que la recevabilité de cet appel en garantie n'était pas subordonnée au désintéressement préalable de la victime du dommage⁴⁹.

b) *L'admission du droit d'agir avant subrogation (appels en garantie) devant les juridictions administratives*

29 - **Compétence des juridictions administratives (principe et limites).** – Le juge administratif est compétent pour connaître de certains appels en garantie, mais non de tous ceux découlant de la mise en œuvre des responsabilités des constructeurs et assimilés.

30 - Le principe de l'admission d'un appel en garantie devant les juridictions administratives est le suivant : le litige né de l'exécution d'un marché de travaux publics et opposant des participants à l'exécution de ces travaux relève de la compétence de la juridic-

tion administrative, sauf si les parties en cause sont unies par un contrat de droit privé⁵⁰.

Il en résulte que les parties liées au maître de l'ouvrage peuvent demander à être garanties entre elles mais ne peuvent formuler d'appel en garantie contre les sous-traitants⁵¹.

On notera en revanche que le sous-traitant peut être mis en cause devant la juridiction administrative dès lors que la demande de condamnation émane du tiers victime d'un dommage à raison des travaux publics entrepris et auxquels le sous-traitant a participé.

Cet appel en garantie peut parfaitement être formulé au stade du référé provision⁵².

Il doit en tout état de cause être formulé, conformément aux principes applicables devant les juridictions administratives, dès la première instance, la demande formulée en ce sens pour la première fois en cause d'appel étant irrecevable⁵³.

Ces appels en garantie sont fondés, selon l'absence ou l'existence de liens contractuels, sur la responsabilité délictuelle (2°) ou contractuelle (3°), le juge devant préciser le fondement juridique sur lequel il se base pour entrer en voie de condamnation⁵⁴.

2° Les actions délictuelles

31 - Le recours entre constructeurs et assimilés, non contractuellement liés, ne peut avoir qu'un fondement quasi-délictuel.

La solution est admise tant devant les juridictions judiciaires que les juridictions administratives.

32 - **Devant les juridictions judiciaires.** – La solution est parfaitement mise en évidence par la motivation de deux arrêts de la Cour de cassation de 1993⁵⁵ :

– dans un arrêt du 17 novembre 1993⁵⁶, la Cour énonce à l'occasion de la censure d'un arrêt de la cour de Lyon que « le maître d'œuvre et l'entrepreneur, liés au maître de l'ouvrage par des

47. Motivations de principe : Cass. 1^{re} civ., 9 oct. 2001, n° 98-18.378 : *Juris-Data* n° 2001-011239 ; *Bull. civ.* 2001, I, n° 245 ; *RGDA* 2001, p. 976, note J.-P. Karila : « Il résulte de ces textes qu'est recevable l'action engagée par un assureur, avant l'expiration du délai de forclusion décennale, contre les responsables des dommages dont il doit la garantie, bien qu'il n'ait pas eu, au moment de la délivrance de son assignation, la qualité de subrogé de son assuré faute de l'avoir indemnisé, dès lors qu'il a payé l'indemnité due à celui-ci avant que le juge du fond ait statué sur cette action ». – Cass. 3^e civ., 10 déc. 2003, n° 01-00.614 : *Juris-Data* n° 2003-021355 ; *Bull. civ.* 2003, III, n° 225 : « une partie assignée en justice est en droit d'en appeler une autre en garantie des condamnations qui pourraient être prononcées contre elle, une telle action étant distincte de l'action directe prévue par le Code des assurances et ne supposant pas que l'appelant en garantie ait déjà indemnisé le demandeur initial, et qu'est recevable l'action engagée par l'assureur avant l'expiration du délai de forclusion décennale, bien qu'il n'ait pas eu, au moment de la délivrance de son assignation, la qualité de subrogé dans les droits de son assuré, dès lors qu'il a payé l'indemnité due à ce dernier avant que le juge du fond n'ait statué ». Applications du principe : Cass. 3^e civ., 4 avr. 2001, n° 99-16.554 : *Juris-Data* n° 2001-009211 : « Mais attendu que la cour d'appel a retenu, à bon droit, que la compagnie les AGF, qui avait assigné les constructeurs dans le délai de l'action en garantie décennale et justifiait avoir indemnisé son assurée avant que la cour d'appel ne statue, se trouvant dès lors subrogée dans les droits de la CIRP en raison de ces paiements, était recevable à agir en application de l'article 126, alinéa 1^{er}, du nouveau Code de procédure civile, la cause de l'irrecevabilité alléguée ayant disparu ». – Cass. 3^e civ., 21 janv. 2004, n° 02-14.391. – Cass. 3^e civ., 16 mars 2004, n° 01-17.450 : *Juris-Data* n° 2004-022068.

48. Cass. 3^e civ., 9 déc. 1998, n° 97-13.550 : *Juris-Data* n° 1998-004945.

49. « la demande formée par l'auteur d'un dommage et sa compagnie d'assurances en garantie par un tiers et son assureur de condamnations susceptibles d'être prononcées contre eux étant distincte de l'action directe prévue par le Code des assurances, les demandeurs n'ont pas à justifier préalablement du désintéressement de la victime du dommage ».

50. *CAA Bordeaux*, 2^e ch., 17 juill. 2000, n° 97BX00421 : « Considérant que M. NAT demande à être garanti par M. Bataille, son sous-traitant, des condamnations prononcées à son encontre en invoquant le fait que l'enrouleur branché sur le matériel électrique de la société Montecl lui appartenait ; qu'un tel litige qui concerne l'exécution d'un contrat de droit privé relève de la compétence judiciaire ; qu'il suit de là que M. Nat n'est pas fondé à se plaindre de ce que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Toulouse a rejeté sa demande dirigée contre M. Bataille ; » *CAA Paris*, 4^e ch., 27 févr. 1997, n° 95PA03336 : « Considérant, en deuxième lieu, qu'il résulte de l'instruction que M. Molins, M. Prieur, M^{me} Allain, la société Omnium technique de l'habitation et la société Supae, intervenus par contrats conclus avec la RIVP comme constructeurs du garage et de la dalle qui le recouvre, ne sont pas liés contractuellement à la Samboe et n'ont pas participé à une opération de travaux publics ; qu'il suit de là que la juridiction administrative est incompétente pour connaître des conclusions d'appel en garantie dirigées par la Samboe à leur encontre ; »

51. *Nt. CE*, 12 mai 1965, n° 58148, *Entreprise d'équipement urbain et rural* : *Rec. CE* 1965, p. 274 (à propos d'un appel en garantie de l'entrepreneur principal dans le cadre d'une instance initiée par le tiers voisin victime) ; illustration : *CAA Bordeaux*, 2^e ch., 26 avr. 1999, n° 95BX01658.

52. Un arrêt de la cour administrative d'appel de Paris (*CAA Paris*, 4^e ch., 17 déc. 1996, n° 96PA01500) a ainsi admis, sur le fondement de l'ancien article R. 129 du Code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel, aujourd'hui article R. 541-1 du Code de justice administrative, que le débiteur à l'encontre duquel une demande de provision est dirigée peut présenter une demande tendant à ce qu'un tiers soit condamné à le garantir du paiement de cette provision, lorsque l'existence d'une obligation de garantie de ce tiers à son encontre n'est pas sérieusement contestable et que tel était le cas en l'espèce à raison de l'existence d'une clause du CCAG par laquelle le groupement d'entreprises solidaires garantissait le maître de l'ouvrage des dommages causés aux tiers.

53. *CAA Nancy*, 3^e ch., 22 févr. 2001, n° 96NC01554. – *CAA Lyon*, 1^{re} ch., 28 juill. 1999, n° 94LY00292. – *CAA Paris*, 4^e ch., 27 févr. 1997, n° 95PA03336.

54. Cass. 3^e civ., 8 oct. 2003, n° 01-16.624 : *Juris-Data* n° 2003-020565.

55. Déjà en ce sens antérieurement, Cass. 3^e civ., 16 oct. 1985, n° 84-13.177 : *Juris-Data* n° 1985-002700 : « l'architecte et l'entrepreneur liés contractuellement au maître de l'ouvrage par des conventions distinctes sont des tiers dans leurs rapports personnels et peuvent engager l'un à l'égard de l'autre une action en responsabilité quasi-délictuelle qui ne se prescrit que par trente ans », le délai de prescription a, depuis lors, été réduit à 10 ans par la loi n° 85-677 du 5 juillet 1985 qui a inséré dans le Code civil l'article 2270-1.

56. Cass. 3^e civ., 17 nov. 1993, n° 92-11.026 : *Juris-Data* n° 1993-002137 ; *Bull. civ.* 1993, III, n° 146.

conventions distinctes, étant dans leurs rapports personnels des tiers qui ne peuvent agir en responsabilité l'un à l'égard de l'autre que sur un fondement quasi délictuel » ;

– dans un arrêt du 13 juillet 1993⁵⁷, la Cour de cassation énonçait encore que « le coauteur d'un dommage condamné in solidum à en réparer l'intégralité dispose d'un recours en garantie contre tous ceux qui ont contribué à le produire en tout ou en partie, sans que l'absence de lien contractuel entre eux fasse obstacle à l'exercice de son action ».

Elle est aujourd'hui constante⁵⁸.

C'est donc à celui des coobligés qui agit à l'encontre des autres intervenants à l'acte de construire d'établir la ou les fautes que ces derniers auraient commises⁵⁹.

33 - Devant les juridictions administratives. – Les juridictions administratives admettent également que l'action en garantie entre constructeurs non contractuellement liés ne peut avoir qu'un fondement quasi-délictuel⁶⁰.

3° Les actions contractuelles

34 - Toutes les fois que les appels en garantie sont formulés entre personnes contractuellement liées, le fondement ne peut être que contractuel⁶¹.

35 - Cette solution a cependant connu une exception aujourd'hui abandonnée à propos de l'action du maître de l'ouvrage assigné par le tiers voisin victime et appelant en garantie son ou ses cocontractants.

36 - Dans un premier temps la Cour de cassation a en effet retenu un fondement délictuel nonobstant l'existence d'un lien contractuel.

La solution avait été initiée par :

– un arrêt du 21 février 1984⁶² qui avait censuré pour violation des articles 1382, 1792 et 2270 du Code civil un arrêt de la cour de Douai ayant retenu le fondement contractuel (en l'occurrence la garantie biennale de bon fonctionnement) pour rejeter l'action du maître de l'ouvrage contre un bureau d'études, motif pris dans l'acquisition de la prescription alors que ladite action n'avait pas pour objet d'obtenir du bureau d'études réparation d'une faute contractuelle mais de faire déterminer par application de l'article 1382 la responsabilité d'un quasi-délit préjudiciant à un tiers et qu'ainsi ne pouvait lui être opposée la prescription biennale ;

– et un arrêt du 18 mars 1987⁶³ qui avait validé un arrêt de la cour de Reims ayant condamné le constructeur à garantir le maître de l'ouvrage sur le fondement de l'article 1384 al. 1^{er} du Code civil⁶⁴ et ayant écarté l'argument tiré de la violation du principe de non cumul des responsabilités.

La logique de cette solution était révélée par le sommaire figurant au Bulletin d'un arrêt du 31 octobre 1989⁶⁵ : « Les actions récursoires exercées par un maître d'ouvrage condamné au profit de propriétaires voisins trouvent leur source dans les dommages causés à des tiers aux contrats liant le maître de l'ouvrage aux constructeurs et sont soumises aux règles de la responsabilité quasidélictuelle ».

37 - Cette solution, réitérée de manière constante⁶⁶, est aujourd'hui abandonnée par la Cour de cassation. Dans des arrêts de principe des 24 mars 1999⁶⁷ et 28 novembre 2001⁶⁸, la troisième chambre civile a retenu que la responsabilité de l'entrepreneur vis-à-vis du maître de l'ouvrage condamné à réparer des dommages causés à des tiers sur le fondement des troubles anormaux de voisinage en raison de travaux exécutés par cet entrepreneur était de nature contractuelle de sorte que le maître de l'ouvrage ne pouvait invoquer une présomption de responsabilité à l'encontre du gardien du chantier. Ce fondement contractuel est aujourd'hui certain comme en atteste un arrêt du 24 avril 2003⁶⁹.

38 - Limites de la solution ? -

On peut cependant se demander si cette solution doit être également retenue dans l'hypothèse où le contrat d'entreprise stipule expressément que le ou les constructeurs seront tenus à garantir le maître de l'ouvrage de tous les dommages causés au voisin.

Dans cette hypothèse, l'objet du contrat est bien de garantir le maître de l'ouvrage de cette condamnation de sorte que l'on ne voit pas très bien ce qui s'opposerait à la mise en œuvre de la responsabilité contractuelle.

(Suite dans le prochain numéro de décembre)

Mots-Clés : Responsabilité des constructeurs - Coobligés - Recours - Fondements

JurisClasseur : Construction-urbanisme, Fasc. 201-50, V, n° 121 à 130 ; Fasc. 204, III, n° 49 à 63 et V, n° 64 à 65, par G. Liet-Veaux

57. Cass. 3^e civ., 13 juill. 1993, n° 91-19.167 : *Juris-Data* n° 1993-002734.

58. Cass. 3^e civ., 11 janv. 1995, n° 93-11.939 : *Juris-Data* n° 1995-000031 ; *Bull. civ.* 1995, III, n° 15. – Cass. 3^e civ., 28 févr. 2001, n° 97-20.883 : *Juris-Data* n° 2001-008471 : « l'architecte et l'entrepreneur, liés au maître de l'ouvrage par des conventions distinctes, sont des tiers dans leurs rapports entre eux et peuvent engager l'un à l'égard de l'autre une action en responsabilité quasidélictuelle ». – Cass. 3^e civ., 30 avr. 2002, n° 00-15.645 : *Juris-Data* n° 2002-014135 ; *Bull. civ.* 2002, III, n° 86 : « le recours entre constructeurs, non contractuellement liés, ne peut avoir qu'un fondement quasi-délictuel ». – Cass. 3^e civ., 14 sept. 2005, n° 04-10.241 : *Juris-Data* n° 2005-029697 ; *Bull. civ.* 2005, III, n° 164 ; *RGDA* 2005, p. 973, note M. Périer.

59. Cass. 3^e civ., 6 nov. 2002, n° 01-03.925 : « le locateur d'ouvrage qui recherche, sur le fondement quasi-délictuel, la garantie d'un autre constructeur [est] tenu d'établir la faute commise par ce dernier »

60. CAA Lyon, 4^e ch., 16 févr. 2006, n° 99LY01074.

61. Par ex. Cass. 3^e civ., 8 nov. 2006, n° 05-15.903 censurant un arrêt de la cour de Paris ayant condamné le sous-traitant à garantir l'entrepreneur principal sur le fondement de l'article 1382 du Code civil alors que « l'action en responsabilité d'un locateur d'ouvrage à l'égard de son sous-traitant est de nature contractuelle ».

62. Cass. 3^e civ., 21 févr. 1984, n° 82-14.362 : *Juris-Data* n° 1984-700395 ; *Bull. civ.* 1984, III, n° 42 ; *Gaz. Pal., Rec.* 1984, somm. p. 180, note P. Jestaz.

63. Cass. 3^e civ., 18 mars 1987, n° 85-16.767 : *Juris-Data* n° 1987-000560 ; *Bull. civ.* 1987, III, n° 52 ; *D.*, 1988, somm. p. 115.

64. Qualification aujourd'hui dépassée par la mise en œuvre de la théorie des troubles anormaux de voisinage, mais la solution est bien évidemment transposable.

65. Cass. 3^e civ., 31 oct. 1989, n° 86-14.466 : *Juris-Data* n° 1989-703370 ; *Bull. civ.* 1989, III, n° 199 ; *RTD civ.* 1999, p. 640.

66. Cass. 3^e civ., 29 janv. 1992, n° 88-13.482 : *Bull. civ.* 1992, III, n° 30. – Cass. 3^e civ., 26 mai 1994, n° 92-17.482. – Cass. 3^e civ., 17 déc. 1997, n° 95-16.144 : *Juris-Data* n° 1997-005334. – encore Cass. 3^e civ., 31 oct. 2001, n° 00-14.614 : *Juris-Data* n° 2001-011547 dont le titrage est des plus explicites : « APPEL EN GARANTIE – Entrepreneur – Appel en garantie par le maître de l'ouvrage – Dommage causé à des tiers au contrat – Fondement quasi-délictuel. »

67. Cass. 3^e civ., 24 mars 1999, n° 96-19.775 : *Juris-Data* n° 1999-001232 ; *Bull. civ.* 1999, III, n° 74.

68. Cass. 3^e civ., 28 nov. 2001, n° 00-13.970 : *Juris-Data* n° 2001-011889 ; *Bull. civ.* 2001, III, n° 135, *RTD civ.* 2002, p. 315, note P. Jourdain, *D.*, 2002, jur. p. 3299, note A. Rabreau, *JCP E* 2002, p. 857, note X. Pin.

69. Cass. 3^e civ., 24 avr. 2003, n° 01-18.017 : *Juris-Data* n° 2003-018764 ; *Bull. civ.* 2003, III, n° 80 ; *Rép. Defrénois*, 2003, p. 1282, chron. H. Périnet-Marquet, exigeant du juge qu'il caractérise la faute commise par le cocontractant susceptible d'engager sa responsabilité contractuelle.