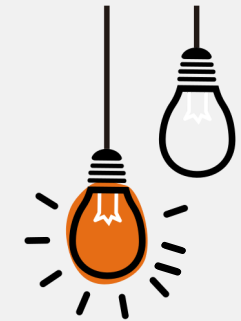




Note d'actualité

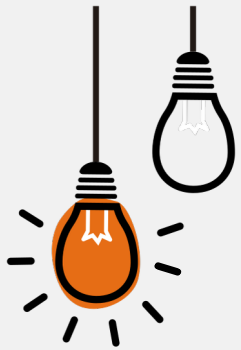
“Immixtion fautive du maître de l’ouvrage : le Promoteur n’est pas un professionnel de la construction !”



Un promoteur immobilier a confié à un architecte la maîtrise d'œuvre de la construction d'un immeuble d'habitation en Nouvelle Calédonie.

En raison d'infiltrations d'eau dans l'immeuble, le syndicat des copropriétaires assigne le maître d'ouvrage ainsi que l'architecte en indemnisation du préjudice subi.

La cour d'appel condamne le promoteur immobilier à garantir l'architecte à hauteur de 45% des condamnations prononcées. Pour ce faire celle-ci retient qu'en sa qualité de promoteur, ce dernier, expérimenté et connaissant les risques liés au climat océanien, ne pouvait ignorer la nécessité de la mise en œuvre d'un processus d'étanchéité afin de protéger l'ouvrage réalisé.



La troisième chambre civile casse et annule la décision de la cour d'appel. Elle précise que les critères sur lesquels elle s'est fondée ne permettent pas de caractériser, d'une part, une immixtion du promoteur immobilier dans la conception ou l'exécution des travaux, d'autre part, la compétence notoire de celui-ci, étant « profane en la matière ».



Cette décision rendue par la Cour de cassation est très intéressante puisqu'elle souligne deux points :

-L'immixtion du promoteur immobilier n'est fautive que si celui-ci est notoirement compétent ;

-La compétence notoire nécessaire et complexe à caractériser étant donné que, comme le relève la troisième chambre civile, le promoteur immobilier n'est pas considéré comme un professionnel de la construction.

Cass. Civ. 3^{ème}, 13 fév. 2025, n°23-21.136

 **Gatien CASU**, Avocat associé, Pôle droit privé