

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 27 mars 2013**

**N° de pourvoi: 12-13840**

ECLI:FR:CCASS:2013:C300304

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier (président), président**

SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, 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 :  
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 8 décembre 2011), que, par acte du 18 mars 2004, les époux X...ont vendu aux époux Y... une maison d'habitation dont ils avaient confié la construction en 1985 à la société Maisons Elan, aux droits de laquelle se trouve la société Elan Auvergne ; que des fissures évolutives étant apparues, les époux Y... ont, après expertise, assigné la société Maisons Elan en indemnisation de leur préjudice en se fondant sur la faute dolosive du constructeur et que la société Maisons Elan a appelé en garantie M. Z..., son ancien dirigeant social ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Elan Auvergne fait grief à l'arrêt de déclarer les époux Y... recevables en leur action, alors, selon le moyen, que si la garantie décennale des constructeurs est attachée à l'immeuble, la garantie dite post-décennale, fondée sur le dol, est personnelle, et, à ce titre, elle ne peut être invoquée que par celui qui en a été la victime, non par l'acquéreur de l'immeuble ; qu'en admettant à la fois la recevabilité d'une action sur ce fondement et qu'elle se soit transmise à l'acquéreur de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 31 du code de procédure civile, ensemble les articles 1150, 1792 et 1792-4-1 du code civil ;

Mais attendu que la cour d'appel a retenu, à bon droit, que l'action des époux Y... fondée sur la faute dolosive du constructeur était de nature contractuelle et qu'il s'agissait d'une action attachée à l'immeuble et donc transmissible au sous-acquéreur, qui était recevable à se prévaloir de cette faute pour rechercher la responsabilité du constructeur après l'expiration de la garantie légale ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu que la société Elan Auvergne fait grief à l'arrêt de la déclarer responsable et de la condamner à payer diverses sommes aux époux Y..., alors, selon le moyen, que ni l'erreur

de conception, ni le défaut de surveillance de l'exécution des travaux de construction par un sous-traitant n'ont la nature d'une fraude ou d'une dissimulation ; qu'en accueillant la demande de garantie du constructeur d'une maison individuelle plus de dix ans après sa réception sans réserves aux motifs qu'une expertise avait révélé une insuffisance des fondations réalisées par un sous-traitant, ce que le constructeur aurait dû déceler par comparaison entre le contrat et les matériaux utilisés, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé l'existence d'un dol, a violé les articles 1150, 1792 et 1792-4-1 du code civil ; Mais attendu qu'ayant exactement retenu, par motifs adoptés, que le constructeur était, nonobstant la forclusion décennale, contractuellement tenu à l'égard du maître de l'ouvrage de sa faute dolosive lorsque, de propos délibéré, même sans intention de nuire, il violait par dissimulation ou par fraude ses obligations contractuelles et relevé, par motifs propres, que les fondations réalisées étaient à l'évidence non conformes aux documents contractuels quant à leurs dimensions mais également aux règles de l'art puisqu'elles n'avaient pas la profondeur nécessaire, qu'il existait également une différence par rapport aux plans des niveaux des planchers et que l'expert avait souligné que ces non-conformités avaient forcément été détectées par le constructeur, la cour d'appel a pu en déduire que cette connaissance par le constructeur de l'insuffisance notoire des fondations à un moment où il était encore possible d'y remédier, caractérisait une dissimulation constitutive d'une faute dolosive ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu que la cour d'appel a relevé, par motifs adoptés, qu'il n'était pas démontré que M. Z...avait commis une faute détachable de ses fonctions ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Elan Auvergne aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Elan Auvergne à payer aux époux Y... la somme de 2 500 euros ; rejette les demandes de la société Elan Auvergne et de M. Z...;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour la société Elan Auvergne

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré Monsieur Laurent Y... et à Madame Valérie A..., épouse Y... recevables en leur action contre la Société Élan Auvergne ;

AUX MOTIFS QUE l'action exercée par les époux Y... fondée sur la faute dolosive du constructeur est de nature contractuelle ;

qu'il s'agit d'une action attachée à l'immeuble et donc transmissible au sous-acquéreur qui est ainsi recevable à se prévaloir de cette faute dans les délais qui étaient ceux en vigueur à l'époque où cette action a été engagée ;

ALORS QUE si la garantie décennale des constructeurs est attachée à l'immeuble, la garantie dite post-décennale, fondée sur le dol, est personnelle, et, à ce titre, elle ne peut être invoquée que par celui qui en a été la victime, non par l'acquéreur de l'immeuble ; qu'en admettant à la fois la recevabilité d'une action sur ce fondement et qu'elle se soit transmise à l'acquéreur de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 31 du code de procédure civile, ensemble les articles 1150, 1792 et 1792-4-1 du code civil.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré la SA Maison Élan responsable, au titre de la responsabilité décennale pour dol, des fissures évolutives horizontales et verticales

affectant l'immeuble de Monsieur Laurent Y...et de Madame Valérie A..., épouse Y..., sis ...; d'avoir condamné la SA Maison Élan à payer à Monsieur Laurent Y... et à Madame Valérie A..., épouse Y... les sommes de : 111. 705, 69 € au titre des travaux de reprise nécessaires à la réparation des désordres, étant précisé que cette somme, due au titre des travaux sera actualisée sur l'indice de la construction jusqu'au paiement effectif ; 3. 000 € pour le préjudice de jouissance ; 926, 57 € au titre des conséquences matérielles des désordres

AUX MOTIFS PROPRES QUE le 18 mars 2004, les époux Y... ont acquis des époux X...une maison d'habitation dont ces derniers avaient confié la construction à la SA Maison Élan en 1985 ; que des fissures évolutives étant apparues après cette acquisition (des fissurations antérieures s'étaient déjà manifestées à deux reprises, lesquelles avaient été traitées dans le cadre de la garantie catastrophes naturelles), les époux Y... ont obtenu la désignation d'un expert par le juge des référés ; qu'au vu des conclusions de ce dernier, ils ont sollicité l'indemnisation de leur préjudice en se fondant sur la faute dolosive du constructeur, lequel a lui-même appelé en garantie son ancien dirigeant social ; que pour obtenir la réformation du jugement susvisé qui a retenu à son encontre l'existence d'une faute dolosive permettant aux époux Y... de rechercher sa responsabilité après expiration de la garantie légale, la SAS Élan Auvergne fait valoir devant la Cour, que, même en admettant l'existence de ce manquement à ses obligations contractuelles, il n'est pas prouvé une volonté délibérée de sa part de s'y soustraire avec la conscience de provoquer le désordre ultérieur ; que l'origine du désordre a été située par l'expert essentiellement dans les fondations de la maison puisque les murs reposent sur des longrines posées sur un béton de propreté de quelques centimètres d'épaisseur, pratiquement sans encastrement, le système d'assise de la construction n'étant de surcroît pas hors gel ; qu'il est en effet établi que les fondations auraient dû être réalisées à une profondeur minimum de 0, 75 m et qu'il manque en outre la semelle, seul le béton de propreté de 0, 25 m en moyenne ayant été mis en place, lequel n'a pas suffisamment d'épaisseur pour assurer la stabilité et la répartition des charges ; que dans le dernier état de la jurisprudence, il est de principe que la faute dolosive s'apparente à une faute grossière constituant une violation des obligations contractuelles procédant d'une fraude ou d'une dissimulation ; que les fondations réalisées, lesquelles s'identifient presque à une absence de fondations, sont à l'évidence non conformes aux documents contractuels quant à leurs dimensions, mais également aux règles de l'art puisqu'elles n'ont pas la profondeur nécessaire ; que l'expert a également relevé qu'outre cette non-conformité quant aux niveaux à respecter pour les fondations, il existait également une différence par rapport aux plans de niveau des planchers et souligne surtout que ces nonconformités ont forcément été détectées par le constructeur ou son soustraitant, en particulier par comparaison des quantités de matériaux réellement approvisionnés avec celles qui étaient normalement prévues ; que le fait que les fondations aient été réalisées par un sous-traitant n'est pas exonératoire de la responsabilité du constructeur à l'égard du maître de l'ouvrage ; que cette connaissance par le constructeur professionnel de l'insuffisance notoire des fondations à un moment où il était encore possible d'y remédier et des conséquences inévitables que cette situation devait entraîner, alors que par ailleurs les prestations prévues au contrat ont été facturées, caractérise pour le moins un dissimulation si ce n'est même une fraude dans la mesure où il en résulte une tromperie sur la nature et les qualité desdites prestations ; que le jugement qui a retenu l'existence d'une faute dolosive mérite dès lors confirmation ; ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE Sur les désordres, l'expert judiciaire a tout d'abord souligné que le procès-verbal de réception des travaux, prononcée le 20 juin 1985, ne comportait aucune observation sur le gros-oeuvre ou les niveaux ; que l'expert judiciaire a constaté les désordres allégués par les époux Y..., à savoir « des fissures évolutives horizontales et verticales affectant les façades sud, ouest, nord-est » ; que l'expert judiciaire explique que lesdites fissures ont été déclarées dès

1994, puis fin 1998-1999, en 2000, 2002 et 2005 et que trois assureurs sont intervenus pendant ces périodes :- en 1994, le cabinet SARETEC, diligenté par la Mutuelle des Assurances du Mans, l'assureur dommages ouvrage des époux X..., lesquels avaient attribué la cause technique des fissures à un léger tassement du sol d'assise des fondations du pignon est et ouest, consécutif à la nature du sol d'assise des fondations très argileuses et avait préconisé en soubassement du pignon de la façade ouest l'exécution d'un traitement par imperméabilisation de la façade sur 1,50 m de hauteur avec traitement de la fissure ; - en 2000 et 2002, le cabinet D..., désigné par la MACIF, l'assureur catastrophe naturelles des époux X..., lequel avait conclu d'une part que la configuration de certaines fissures attestait manifestement d'un tassement du sol d'assises des fondations consécutif à la sécheresse, et d'autre part à des désordres restant limités, ce qui ne rendait pas nécessaire le travail de reprise en sous-oeuvre ou de rigidification, mais à titre préventif, une simple neutralisation de la végétation, qui présentait un rapport H/ D supérieur à 1 ; - en 2005, le cabinet Cunningham Lindsey France, mandaté par la GMF, assureur des époux Y..., suite à une déclaration de sinistre, qui avait souligné le caractère très préoccupant des désordres, lesquels, sous réserve d'investigations complémentaires, semblaient être attribuables à la sécheresse et avait proposé de faire réaliser une étude de sol à même de confirmer si le phénomène sécheresse était déterminant ou non dans l'apparition des dommages et à même de préconiser les réparations nécessaires à réaliser sur l'immeuble ; que les relevés effectués par l'expert le 6 septembre 2007 à l'aide d'un niveau de chantier, concernaient la partie inférieure de la maçonnerie, apparaissant en fond de fouille dans trois sondages réalisés par M. Y... ; qu'ils viennent confirmer le croquis établi par M. Y... et permettent de constater que :- pour les murs des façades est et ouest, une absence de fondation, les longrines étant posées sur le « béton de propreté » qui aurait dû être mis en place en fond de fouille sous les fondations ; celui-ci a été établi à environ 0,25 m sous le niveau du terrain naturel ; - pour le mur de la façade sud, le dessous de la fondation indistincte du béton de propreté est à - 0,54 m sous le niveau zéro ; - pour le mur nord, aucune constatation n'a pu être faite ; que l'expert judiciaire, Monsieur Gérard B..., souligne qu'« il résulte de ce constat que les murs de la maison reposent sur des longrines posées sur un béton de propreté de quelques centimètres d'épaisseur, pratiquement sans encastrement ; que le système de la construction n'est pas hors gel ; que celui concernant le mur sud est un peu plus protégé du fait du remblai mis en place pour établir la terrasse d'entrée de la maison ; que sous le mur de cette façade, il semblerait que les tranchées de fondation aient été approfondies de 0,20 m ; se pose malgré tout le problème du raccordement à la jonction des murs est à ouest ; que l'expert judiciaire conclut que les points de non conformité portent :- par rapport au contrat de construction :- non respect des niveaux de planchers du rez-de-chaussée et garage qui sont à 0,41 m et 0,38 m sous leurs niveaux prévus ; - non respect des fondations dont la dimension n'est pas prévue dans le contrat ; - par rapport aux règles de l'art et aux textes :

-1) le niveau d'établissement des fondations, hors façade sud, et, sous réserve que la continuité de la maçonnerie observée dans le sondage au pied de cette façade se poursuive sur toute sa longueur, n'est pas hors gel,

-2) les fondations ne sont pas établies dans les règles de l'art, elles n'ont pas la profondeur voulue ;

il y a un béton de propreté, mais pas de semelle qui a été substituée par une longrine formant un chaînage périphérique ; que l'expert judiciaire explique que le relevé des niveaux effectué sur le terrain, conjugué à l'examen approfondi des plans, permet de constater plusieurs anomalies et incohérences en ce, notamment :- qu'en prenant les cotes à l'échelle sur les plans de coupe, une discordance de 0,30 m est constatée entre le niveau du terrain naturel et celui des niveaux annoncés ; - la coupe des fondations n'est pas dessinée ; - en reportant les niveaux relevés par l'expert sur les plans, et par rapport

au zéro du terrain naturel, il apparaît bizarrement que la dalle du rez-de-chaussée voisine celle du dessin, mais avec un écart de 0,41 m par rapport à ce qui était prévu ; que M. B...conclut qu'il manque 0,50 m de hauteur de fondation et 0,41 m de hauteur de maçonnerie en élévation, soit un total de 0,90 m ; que M. B...conclut que :- les deux points de non conformité sont intimement liés et que l'anomalie des plans comparés à la réalisation des travaux de construction a forcément été détectée par le constructeur et/ ou son sous-traitant, ne serait-ce qu'en effectuant le débit des quantités d'approvisionnement nécessaires par rapport aux quantités prévues par rapport aux quantités prévisionnelles ; qu'il précise par ailleurs qu'en faisant un autre recouplement et en calculant le volume des terrassements effectués pour le décapage de la terre végétale dans l'emprise du chantier auquel on ajoute celui des terres extraites des tranchées de fondation, les déblais n'étant pas prévus d'être évacués, on constate que ces volumes sont équivalents à ceux mis en place pour aménager la terrasse devant l'entrée de la maison ; - les désordres survenus sur cette maison résultent :- d'une conception imprécise en ce qui concerne les niveaux ; - d'un défaut d'exécution ; - de l'inobservation des règles de l'art et des textes relatifs à la protection des fondations vis-à-vis du gel et – d'une déficience de la part de la structure de contrôle des Maisons Élan vis-à-vis de la surveillance du chantier et de la bonne réalisation des travaux par son sous-traitant ; - le fait de n'avoir pas respecté le contenu du contrat de construction en ce qui concerne le problème des niveaux, que ce soit intentionnel ou non, ainsi que le fait d'avoir positionné les fondations à un niveau insuffisant générant obligatoirement les désordres peuvent être considérés comme des vices cachés ; que ces malfaçons compromettent, si des réparations ne sont pas effectuées à moyen terme, la solidité de l'ouvrage, car il y aura inéluctablement aggravation ; Sur l'action en responsabilité post-décennale pour dol ; que la SA Maison Élan fait valoir que sa responsabilité postdécennale pour dol n'est pas engagée dès lors :- qu'il n'est pas démontré avec certitude la non-conformité effective de la totalité des fondations de l'immeuble ; - que si des anomalies et incohérences ont été constatées par l'expert, le fils de M. C..., sous-traitant ayant exécuté le gros-oeuvre de l'immeuble aujourd'hui décédé, ne s'explique pas les manquements pouvant affecter les fondations de l'immeuble ; - que s'il résulte des conclusions expertales la preuve de certaines insuffisances, voire négligences dans la réalisation, voire la conception du système de fondation mis en oeuvre, celles-ci ne sauraient caractériser le dol, qui nécessite un acte de volonté délibéré, lequel est absent en l'espèce ; - que les époux Y... ne rapportent pas la preuve de sa volonté délibérée et affichée, par dissimulation ou fraude, de se soustraire à ses obligations contractuelles, l'expert concluant qu'elle avait elle-même pu être abusée par son soustraitant dont la responsabilité dans les désordres et de « premier ordre », - que le non-respect des règles de l'art ne suffit pas à caractériser la faute dolosive ; qu'il est de jurisprudence constante depuis 2001 que le constructeur, nonobstant la forclusion décennale, est, sauf faute extérieure au contrat, contractuellement tenu à l'égard du maître de l'ouvrage de sa faute dolosive, lorsque, de propos délibéré, même sans intention de nuire, il viole par dissimulation ou par fraude ses obligations contractuelles ; qu'ainsi, il est désormais admis que l'intention de nuire n'est plus exigée et que la caractérisation du dol est limitée à une violation volontaire des obligations dont est tenu le constructeur à l'égard du maître de l'ouvrage ; que par « violation volontaire des obligations », la jurisprudence entend notamment « des fautes volontairement commises par les ingénieurs de la société qui avaient délibérément failli à leurs obligations contractuelles et par leur absence volontaire de contrôle de l'exécution des travaux et de l'exactitude du plan de recollement concouru, avec des entrepreneurs, à tromper le maître de l'ouvrage, et d'autre part que le vice n'avait été révélé que par une expertise neuf ans après la réception définitive », des fautes « du constructeur lorsque celui-ci n'a pas exécuté les prescriptions du permis de construire et que les dommages constatés relèvent de nonfaçons » ou qu'il « a gardé un silence sur la non-conformité de l'installation aux

normes, privant ainsi le maître de l'ouvrage d'une action sur le fondement de la garantie post-décennale » ; que plus récemment, la faute dolosive a été définie comme « une faute volontaire suffisamment caractérisée par la conscience chez l'entreprise que ces agissements ne peuvent manquer de provoquer le désordre ; que dans ces conditions, la faute dolosive est ainsi constituée par des agissements contraires à toutes les règles de l'art, à tout bon sens technique de nature à induire inmanquablement des dommages tels que son auteur, homme de l'art, ne peut les ignorer ; qu'en l'espèce, il ressort des débats et de l'expertise judiciaire de M. B...que l'immeuble des époux Y... est affecté de désordres, à savoir des fissures évolutives horizontales et verticales affectant les façades sud, ouest, nord et est ; qu'aux termes du rapport d'expertise, l'origine des désordres est à rechercher dans le niveau d'établissement des fondations, qui n'est pas hors gel – hors façade sud, et sous réserve que la continuité de la maçonnerie observée dans le sondage au pied de cette façade se poursuive sur toute sa longueur – et dans l'établissement des fondations non conformes aux règles de l'art, puisqu'elles n'ont pas la profondeur voulue, et qu'il n'y a pas de semelle, laquelle a été substituée par une longrine formant un chaînage périphérique ; qu'ainsi, bien que la non-conformité de la totalité des fondations ne soit pas établie, il est néanmoins constant et certain que pour les murs est et ouest, la hauteur et la conception des fondations ne sont pas conformes aux règles de l'art, de même que la hauteur de la dalle du rez-dechaussée n'est pas conforme au contrat de construction ; qu'il résulte ainsi directement du non-respect du contenu du contrat de construction en ce qui concerne le problème des niveaux, que ce soit intentionnel ou non, ainsi que du positionnement des fondations à un niveau suffisant, la survenance obligatoire et automatique de désordres, lesquels, compte tenu de leur nature, sont des vices cachés ; qu'il n'est pas contesté par les parties que ces malfaçons compromettent, si des réparations ne sont pas effectuées à moyen terme, la solidité de l'ouvrage, car il y aura inéluctablement aggravation ; que la SA Maison Élan, en tant que constructeur, était tenue à des obligations, notamment celles du respect des dispositions légales et réglementaires, des termes du contrat et de la conformité des travaux avec l'exécution du contrat, des règles de l'art et des DTU, et de contrôle, de surveillance et de sécurité du chantier ; qu'aux termes des débats et des conclusions expertales, la SA Maison Élan en tant que constructeur, en manquant à ses obligations de respect des règles de l'art et des textes relatifs à la protection des fondations vis-à-vis du gel, en ne respectant pas le contenu du contrat de construction en ce qui concerne le problème des niveaux, que ce soit intentionnel ou non, ainsi que le fait d'avoir positionné les fondations à un niveau insuffisant générant obligatoirement des désordres et en étant déficiente en tant que structure de contrôle vis-à-vis de la surveillance du chantier et de la bonne réalisation des travaux par son sous-traitant, a engagé sa responsabilité post-décennale pour dol ; que la SA Maison Élan ne saurait en effet se retrancher derrière son sous-traitant pour dégager sa responsabilité, dès lors qu'elle ne pouvait inmanquablement avoir connaissance dans son rôle de surveillance et de contrôle du chantier des problèmes de niveaux et de fondations, lesquels se déduisaient de l'anomalie des plans comparés à la réalisation des travaux de construction, de l'examen du débit des quantités d'approvisionnement nécessaire par rapport aux quantités prévisionnelles et du calcul de volume des terrassements effectués pour le décapage de la terre végétale ; qu'en tant que professionnel de la construction, la SA Maison Élan avait ainsi parfaitement conscience que sa gestion du chantier et les choix opérés ne pouvaient manquer de provoquer les désordres désormais observés sur l'immeuble acquis par M. et Mme Y... ; la SA Maison Élan est donc tenue d'indemniser ces derniers de leur entier préjudice ALORS QUE ni l'erreur de conception, ni le défaut de surveillance de l'exécution des travaux de construction par un sous-traitant n'ont la nature d'une fraude ou d'une dissimulation ; qu'en accueillant la demande de garantie du constructeur d'une maison individuelle plus de dix ans après sa réception sans réserves aux motifs qu'une expertise

avait révélé une insuffisance des fondations réalisées par un sous-traitant, ce que le constructeur aurait dû déceler par comparaison entre le contrat et les matériaux utilisés, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé l'existence d'un dol, a violé les articles 1150, 1792 et 1792-4-1 du code civil.

#### TROISIÈME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la SA Maison Élan de sa demande d'appel en garantie subsidiaire contre son ancien gérant, Monsieur Louis Z...;

AUX MOTIFS PROPRES QUE le premier juge a encore normalement écarté le recours en garantie formé contre l'ancien gérant tant au visa de l'article L 223-22 du code de commerce (la société Maison Élan n'ayant pas la qualité de tiers et la faute retenue se rattachant directement aux fonctions exercées dans le cadre de la société) que des articles 1382 et suivants du code civil, la faute imputée à la personne morale n'étant pas distincte et ne pouvant caractériser par voie d'analogie une faute personnelle du dirigeant ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE M. Z...fait valoir que sa responsabilité personnelle de dirigeant de la Sté Maison Élan de l'époque, au visa des articles L 223-3 du code de commerce et 1382 et 2383 du code civil n'est pas engagée dès lors que :- le contractant des propriétaires de l'immeuble n'a pas été le dirigeant de la société, mais cette dernière, en qualité de personne morale à personnalité distincte du dirigeant, laquelle seule doit assumer la responsabilité contractuelle ; - l'action sociale ut singuli de l'article L 223-22 du code de commerce exige la commission par le dirigeant d'une faute séparable de ses fonctions qui lui soit imputable personnellement, et que tel n'est pas le cas, la société Maison Élan ne pouvant par ailleurs être qualifiée de tiers ; que si la responsabilité civile des gérants peut être engagée envers la société pour toute violation des statuts ou toute faute commise dans la gestion ayant causé un préjudice dont souffre la victime, il faut prouver la faute personnelle du dirigeant ; qu'en l'espèce, si la SA Maison Élan a incontestablement manqué à ses obligations dans la conception, la construction, la surveillance et le contrôle des niveaux et des fondations de l'immeuble, il n'est pas rapporté que lesdits manquements soient directement imputables aux agissements de M. Z...; que de même, si dans les rapports de la société avec les tiers, les dirigeants ne sont responsables des fautes de la personne morale que s'ils ont commis une faute personnelle « séparable » de leurs fonctions, il y a lieu de constater que la SA Maison Élan n'est pas tiers et qu'il n'est pas davantage démontré que M. Z...ait commis une faute personnelle détachable de ses fonctions ;

ALORS QUE les gérants de sociétés à responsabilité limitée sont responsables, individuellement ou solidairement, selon le cas, envers la société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés à responsabilité limitée, soit des violations des statuts, soit des fautes commises dans leur gestion ; qu'en disant que l'ancien gérant de la société de construction n'avait pas commis de faute à son égard, tout en imputant à la société un défaut de surveillance tel qu'elle lui avait fait perdre le droit d'invoquer la forclusion décennale de la garantie des constructeurs, la cour d'appel a violé l'article L 223-22 du code de commerce.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Riom , du 8 décembre 2011