

**DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS  
CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :**

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 mars 2019, n<sup>o</sup> 18-11.583, *bjda.fr* 2019, n<sup>o</sup> 62, obs. V. Zalewski-Sicard

## **Garantie de parfait achèvement et responsabilité contractuelle de droit commun**

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 mars 2019, n<sup>o</sup> 18-11583**

**Garantie de parfait achèvement – Responsabilité contractuelle de droit commun – Combinaison – Désordres réservés à la réception – Faute prouvée – Prescription décennale.**

*Une fois le délai de la garantie de parfait achèvement expiré, lorsque des désordres ont été réservés à la réception, la responsabilité contractuelle de droit commun de l'entrepreneur peut être engagée pour manquement à son obligation de résultat de délivrer un ouvrage exempt de défaut.*

La responsabilité contractuelle de droit commun a-t-elle une place à côté des garanties spécifiques dues par les entrepreneurs ? La réponse est très certainement positive et l'arrêt de la troisième chambre civile du 7 mars 2019 ne vient nullement la contredire.

En l'espèce, suite à la réalisation de chalets en bois, une réception judiciaire est intervenue, celle-ci contenant des réserves. Leur propriétaire, n'ayant pas agi dans les temps, ne pouvait plus bénéficier ni de la garantie de bon fonctionnement ni de la garantie de parfait achèvement, sachant qu'il entendait notamment qu'il soit remédié aux désordres réservés lors de la réception judiciaire.

Restait dès lors à envisager la voie de la responsabilité contractuelle de droit commun. Sur ce point, les juges d'appel n'ont pas manqué de relever que la garantie de parfait achèvement se combine tant avec les autres garanties légales instituées par les articles 1792 et suivants du Code civil qu'avec la responsabilité contractuelle de droit commun notamment pour les désordres réservés.

Ainsi, après l'expiration du délai de la garantie de parfait achèvement, la responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs peut être engagée pour faute prouvée, l'action correspondante étant soumise à la prescription de dix ans.

Ce faisant, les juges d'appel ont fait une correcte application de la jurisprudence de la Cour de cassation. En effet, cette dernière juge de façon constante que « *la garantie de parfait achèvement due par l'entrepreneur concerné n'exclut pas l'application de la responsabilité contractuelle de droit commun pour faute prouvée* »<sup>1</sup> et que la responsabilité contractuelle de droit commun de l'entrepreneur, avant la levée des réserves, subsiste concurremment avec la garantie de parfait achèvement due par ce dernier<sup>2</sup>. Elle a par ailleurs précisé que « *la responsabilité contractuelle de droit commun de l'entrepreneur subsiste concurremment avec la garantie de parfait achèvement due par celui-ci, même si la mise en œuvre de la responsabilité n'est pas intervenue dans le délai de la garantie* »<sup>3</sup>.

En l'espèce, l'entrepreneur ne contestait nullement le fondement retenu, la responsabilité contractuelle de droit commun, mais les conditions procédurales de son application. En effet, selon lui, les juges d'appel n'avaient pas respecté le principe du contradictoire dès lors que le maître de l'ouvrage n'avait pas soutenu que certains des désordres relevaient de la responsabilité de droit commun du constructeur pour faute prouvée, s'étant uniquement prévalu des garanties légales dues par le constructeur en vertu des articles 1792 et suivants du Code civil. Ils auraient dès lors dû selon lui susciter l'observation des parties, ayant relevé d'office un moyen de droit.

La Cour de cassation, pour rejeter le pourvoi, retient que dès lors que des réserves avaient été faites lors de la réception judiciaire, c'est sans violer le principe de la contradiction que les juges d'appel ont retenu que la garantie de parfait achèvement se combinait avec la responsabilité contractuelle de droit commun pour les désordres réservés.

**Vivien Zalewski-Sicard**  
Maître de conférences HDR, IEJUC

**L'arrêt :**

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 21 novembre 2017), que Mme S... a confié à la société Sippa Hazera la réalisation des fondations, sols, murs et toitures de trois chalets à ossature bois ; que, se plaignant de malfaçons, elle a, après expertise, assigné la société Sippa Hazera, (ses sous-traitants et les assureurs,) en indemnisation ;

Attendu que la société Sippa Hazera fait grief à l'arrêt de la condamner, au titre de plusieurs désordres, sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la société Sippa Hazera, qui admettait que la réception judiciaire pouvait être prononcée avec des réserves, soulevait la forclusion d'une partie des demandes au motif qu'elles relevaient de la garantie de parfait achèvement et que celle-ci était atteinte par la forclusion, c'est sans violer le principe de la contradiction que la cour d'appel a retenu que cette garantie se combinait avec la responsabilité contractuelle de droit commun pour les désordres réservés, exclus du champ d'application des garanties légales, qu'après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement, la responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs pouvait être engagée pour faute prouvée, l'action étant soumise à la prescription décennale, non acquise en l'espèce, et que les désordres réservés affectaient des ouvrages dont la réalisation avait été mise contractuellement à la charge de la société Sippa Hazera et était imputable à des erreurs de conception ou d'exécution qu'elle ou ses sous-traitants avaient commises ;

---

<sup>1</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 mars 1995, n° 93-15.233 ; Bull. civ. III, n° 80.

<sup>2</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 janv. 1998, n° 96-13.460 ; Bull. civ. III, n° 19. - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 déc. 1995, n° 92-11.637 ; Bull. civ. III, n° 255.

<sup>3</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 janv. 2010, n° 08-21.085 ; Bull. civ. III, n° 20.

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;  
PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ; ...