

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

Cass. 3^e civ., 18 avr. 2019, n° 18-14337, *bjda.fr* 2019, n° 63, obs. V. Zalewski-Sicard

Vente après construction et appréciation du caractère apparent d'un vice

Cass. 3^e civ., 18 avr. 2019, n° 18-14337

Garantie décennale – Vendeur-constructeur – Réception tacite – Caractère apparent d'un vice – Appréciation en la personne du maître de l'ouvrage au jour de la réception

Le caractère apparent ou caché des désordres s'apprécie en la personne du maître de l'ouvrage au jour de la réception.

Quand et par rapport à qui faut-il apprécier le caractère apparent d'un vice lorsqu'un désordre survient après la vente d'un immeuble ayant fait l'objet de travaux réceptionnés depuis moins de dix ans ? La réponse est connue et ne devrait dès lors pas poser de difficulté. En effet, la Cour de cassation de façon constante retient que « *le caractère apparent ou caché des désordres s'apprécie en la personne du maître de l'ouvrage constructeur et au jour de la réception, qui correspond pour celui-ci à l'achèvement des travaux* »¹. Pour autant, quelques juridictions ignorent l'existence de cette jurisprudence et rendent donc des décisions qui sont systématiquement censurées par la Cour de cassation lorsqu'elles font l'objet d'un pourvoi. L'arrêt rendu par la troisième chambre civile le 18 avril 2019 en constitue un exemple.

En l'espèce, les vendeurs avaient fait construire une maison d'habitation par plusieurs entrepreneurs. Une réception tacite est ensuite intervenue en 2002. En 2007, les vendeurs, maîtres d'ouvrage, ont vendu leur maison. Constatant l'existence de désordres, l'acquéreur a agi à l'encontre des vendeurs, des entrepreneurs et de leurs assureurs.

Pour refuser de faire droit à la demande de l'acquéreur, les juges d'appel ont apprécié le caractère apparent du vice non pas par rapport au vendeur et au moment de la réception mais par rapport à l'acquéreur et au moment de la vente. Ainsi, ont-ils relevé que par une simple visite de la maison, l'acquéreur pouvait se convaincre des désordres qu'elle dénonçait, d'autant que le diagnostic de performance énergétique faisait état de la qualité énergétique médiocre de la maison, de l'absence d'isolation des combles et du défaut d'étanchéité des deux portes-

¹ Cass. 3^e civ., 10 nov. 2016, n° 15-24.379 : Bull. civ. III, n° 152.

fenêtres. Par conséquent, selon eux, le désordre relevé par l'acquéreur correspondait à un vice apparent ne rendant pas l'immeuble impropre à sa destination, l'acquéreur ayant acheté le bien en connaissance de cause.

Une explication de ces errements jurisprudentiels réside peut-être dans l'article 1792-1 du Code civil. En effet, à l'égard de l'acquéreur et en application dudit article, les vendeurs sont réputés constructeurs. Il est possible que certains juges en déduisent que si le vendeur est réputé constructeur, alors l'acquéreur doit être réputé maître de l'ouvrage. Et puisqu'il est réputé maître de l'ouvrage, c'est par rapport à l'acquéreur que le caractère apparent du vice doit être apprécié et ce au moment de la vente.

Pour autant, une telle déduction est parfaitement erronée, ainsi que le rappelle la Cour de cassation dans le présent arrêt. Seul le vendeur a qualité de maître de l'ouvrage, dans sa relation avec le ou les entrepreneurs ayant réalisé les travaux. Seul lui peut procéder à la réception des travaux.

Le vendeur ayant réceptionné les travaux, c'est nécessairement par rapport à lui et non à l'acquéreur qu'il convient d'apprécier le caractère apparent du vice et ce au jour de la réception et non de la vente. En l'espèce, il n'est pas certain que l'acquéreur obtienne gain de cause. En effet, si la cour de renvoi, faisant application du principe rappelé par la Cour de cassation dans le présent arrêt, considère que les dommages étaient apparents au jour de la réception et qu'ils n'ont pas fait l'objet de réserves à la réception, ils ne pourront être réparables au titre de la garantie décennale². Le dommage apparent est en effet soit non réparable car couvert par une réception sans réserves, soit justifiable de la seule garantie de parfait achèvement dans le cas contraire.

Vivien Zalewski-Sicard
Maître de conférences HDR, IEJUC

L'arrêt :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 28 septembre 2017), que, pour la construction d'une maison d'habitation, M. et Mme P... ont chargé M. I..., assuré auprès de la société l'AUXILIAIRE, du gros oeuvre, la société Atre design de l'installation de la cheminée et M. X... de la réalisation de la chape sur plancher électrique ; qu'une réception tacite est intervenue le 28 juin 2002 ; que, par acte du 7 juin 2007, les maîtres de l'ouvrage ont vendu la maison à Mme C... ; que, se plaignant de désordres, celle-ci a assigné en indemnisation M. et Mme P..., qui ont appelé en garantie les constructeurs et la société l'AUXILIAIRE ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

Vu les articles 1792 et 1792-1, 2° du code civil ;

Attendu que, pour rejeter les demandes formées par Mme C... sur le fondement de la garantie décennale au titre de l'absence de ventilation et d'isolation thermique au niveau des combles, du défaut d'étanchéité à l'air des portes-fenêtres du salon et de la chambre et de l'insuffisance de chauffage, l'arrêt retient que, par une simple visite, Mme C... pouvait se convaincre de l'absence de grilles d'aération et de ventilation mécanique contrôlée, qu'il lui appartenait d'aérer la maison afin d'éviter une atmosphère confinée susceptible de générer des moisissures, ainsi que le préconisait le diagnostic de performance énergétique du 27 avril 2007, que ce diagnostic, établi avant la vente, faisait état de la qualité énergétique médiocre de la maison, l'absence d'isolation des combles et le défaut d'étanchéité des deux portes-fenêtres ne

² Cass. 3e civ., 8 déc. 2016, n° 15-17.022.

modifiant pas ce diagnostic de piètres performances énergétiques, et que, le manque de performance de l'installation de chauffage ayant été porté à la connaissance de Mme C..., il s'agit d'un vice apparent ne rendant pas l'immeuble impropre à sa destination, l'acquéreur ayant acheté le bien en connaissance de cause ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le caractère apparent ou caché des désordres s'apprécie en la personne du maître de l'ouvrage au jour de la réception, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le moyen unique du pourvoi incident de la société l'AUXILIAIRE et le moyen unique du pourvoi incident de M. I..., réunis :

Vu l'article 2241 du code civil ;

Attendu que, pour déclarer recevables les demandes formées contre la société l'AUXILIAIRE et M. I... sur le fondement de la garantie décennale, l'arrêt retient que l'assignation en référé et l'ordonnance de référé du 2 juin 2010 désignant un expert a interrompu le délai décennal ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'assignation en référé, qui n'était pas dirigée contre M. I... ni la société l'AUXILIAIRE, n'avait pas pu interrompre le délai à leur égard, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE ; ...