Bulletin Juridique Des Assurances
BJDA
Anciennement Actuassurance
www.bjda.fr

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

Cass. 3e civ., 4 avr. 2019, n°18-12410 et 18 avr. 2019, n° 18-13734, note G. Casu

Assurance décennale et réception tacite … encore du nouveau !

Cass. 3e civ., 4 avr. 2019, n°18-12410 et 18 avr. 2019, n° 18-13734

Garantie décennale – présomption de réception tacite de l'ouvrage – opposabilité du contrat d'assurance au maître de l'ouvrage.

Ayant relevé que la clause contractuelle relative à la réception était valable et opposable à la victime, que les désordres étaient survenus dès l'installation dans les lieux, que le constat des dysfonctionnements avait donc été immédiat, dès l'entrée dans les lieux, ce qui ne permettait pas de retenir l'absence de réclamation sur une période significative, la cour d'appel en a exactement déduit que, les conditions d'une réception tacite, au sens de la clause du contrat, n'étant pas remplies.

La réception constitue la clé de voute de la responsabilité des constructeurs. Les garanties légales ne naissent qu'à compter de son prononcé et les dommages qui lui sont antérieurs relèvent généralement du droit commun de la responsabilité. Point de départ de la garantie décennale, la réception est également une condition indispensable à l'action directe intentée par la victime contre l'assureur. Il n'est donc pas étonnant que, pour exclure sa couverture, ce dernier conteste parfois l'existence même de la réception. Tel était l'axe de défense retenu dans les deux arrêts proposés en commentaire.

Les situations à l'origine de ces deux arrêts présentaient des similitudes indéniables. Dans la première affaire, un couple avait confié à un plombier chauffagiste la fourniture et l'installation d'une pompe à chaleur[1]. Dans la seconde, un couple avait confié à une entreprise l'installation d'un chauffage par géothermie[2]. Dans les deux cas, les installations se sont avérées défectueuses après que le prix en ait été intégralement payé, obligeant les maîtres de l'ouvrage à actionner le constructeur et son assureur en garantie décennale. Afin d'exclure leur couverture, les assureurs développèrent une même défense : en l'absence de réception, leur garantie n'était pas due.

[1] Cass. 3e civ., 4 avr. 2019, *préc.*
[2] Cass. 3e civ.,, 18 avr. 2019, *préc.*

L'argument fît mouche devant les Cours d'appel, obligeant les maîtres de l'ouvrage à se pourvoir en cassation.

Aussi étonnant que cela puisse paraître de prime abord, la Cour de cassation casse l'arrêt de la Cour d'appel de Limoges, mais rejette celui formé contre la Cour d'appel de Rennes. Mêmes faits, solutions différentes : la Cour de cassation se serait-elle contredite ? Les choses sont évidemment plus complexes que cela. Pour expliquer cette divergence de solutions, il faut se plonger au cœur des contrats d'assurance conclus par les constructeurs. Là réside une différence essentielle : l'un des contrats contenait une clause subordonnant la réception tacite de l'ouvrage à des conditions plus strictes que celles posées par la jurisprudence. Ainsi, ces deux arrêts se complètent davantage qu'ils ne se contredisent. Dans le second arrêt en date, la Cour de cassation rappelle que la réception tacite est présumée lorsque certaines conditions sont remplies, ce qui était le cas en l'espèce. La Cour d'appel, qui ne pouvait exiger du maître de l'ouvrage la preuve de la réception tacite, voit son arrêt cassé. Le premier arrêt en date vient quant à lui préciser la force de cette présomption. Le contrat d'assurance peut définir la réception tacite de manière plus stricte que la jurisprudence et faire ainsi échec à application de la présomption. En d'autres termes, si la réception est parfois présumée (I), cette présomption peut être contrariée (II).

I) Une réception présumée

La réception est « l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves »[3]. En principe, le maître de l'ouvrage convoque l'ensemble des constructeurs à une même date et procède à une inspection des travaux. Il émet des réserves lorsque la construction ne lui semble pas conforme au contrat et les consigne dans un « procès-verbal de réception ». La réception est alors expresse.

Il reste que la réalité du terrain est parfois moins évidente : il arrive que le maître de l'ouvrage oublie de réceptionner formellement l'ouvrage, ou qu'il n'ait tout simplement pas connaissance de cette nécessité. Certes, les entreprises peuvent alerter le maître de l'ouvrage, voire lui imposer une réception judiciaire ; mais souvent, les constructeurs ne sont guère mieux informés que le maître de l'ouvrage. Du moment que le marché a été réglé, il n'est pas rare que la réception formelle des travaux n'ait jamais lieu.

À suivre le texte de la loi, cette situation serait dramatique. En l'absence de réception, le maître de l'ouvrage ne serait pas garanti et l'assurance du constructeur ne pourrait être actionnée. Tout désordre resterait à la charge du constructeur qui, souvent, fera l'objet d'une procédure collective. Le maître de l'ouvrage devrait alors supporter seul le coût des réparations…

Afin d'éviter cet effet, la Cour de cassation a bâti une théorie de la réception lui permettant d'en constater l'existence alors même qu'elle n'a pas été formellement prononcée : c'est la réception tacite. Il y a réception tacite dès lors qu'est constatée « la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter les travaux[4].

Dans l'arrêt commenté, la Cour d'appel avait fait application de cette jurisprudence. Après avoir énoncé « qu'une réception tacite peut être retenue si la preuve est rapportée d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter l'ouvrage sans réserves », la Cour d'appel de Limoges constatait que cette volonté faisait en l'espèce défaut.

---

[3] Article 1792-6 du Code civil.
[4] Cass. 3e civ., 30 juin 2016, n° 15-17.789.

Mais alors pourquoi l'arrêt est-il finalement cassé ? Et bien parce que la Cour de cassation ne s'est pas contentée de créer de toutes pièces la réception tacite ; elle a également décidé d'alléger le fardeau de la preuve pesant sur le maître de l'ouvrage. La technique permettant de parvenir à ce résultat est bien connue : la présomption.

En effet, la Cour de cassation considère que la réception tacite doit être présumée lorsque le maître de l'ouvrage a pris possession de l'ouvrage et qu'il en a payé le prix[5]. Ces deux conditions sont cumulatives. La seule prise de possession de l'ouvrage ne saurait suffire, *a fortiori* lorsque celle-ci est contrainte (l'hypothèse typique est celle du locataire qui a donné sa dédite et n'a pas d'autre choix que de prendre possession des lieux). Le paiement intégral du prix est un indice de la réception mais il ne peut, non plus, se suffire à lui-même. En l'espèce, ces deux conditions étaient bien remplies. En exigeant du maître de l'ouvrage la preuve de sa volonté de réceptionner l'ouvrage, la Cour d'appel de Limoges allait donc à l'encontre d'une jurisprudence constante de la Cour de cassation[6]. La censure était inévitable…

II) Une présomption contrariée

Si la réception tacite est parfois présumée, cette présomption n'est pas irréfragable. Il est admis de longue date que le maître de l'ouvrage et le constructeur peuvent lui déroger. Il suffit pour cela d'introduire dans leur contrat une clause définissant la réception tacite de manière plus stricte que ne le fait la jurisprudence, voire excluant purement et simplement son jeu. Ces clauses sont valables, réserve faite évidemment de leur caractère abusif lorsqu'elles ont été acceptées par un non professionnel[7].

Voilà pour l'acquis, qu'en est-il de l'apport ? Dans le cas d'espèce, une clause définissait de manière stricte la notion de réception tacite : « si la réception n'est pas écrite, elle peut être tacite. Cet accord tacite se constate lorsque par l'absence de réclamation sur une période significative, le maître de l'ouvrage a clairement signifié qu'il considérait les travaux comme conformes au marché. En aucun cas, la simple prise de possession des lieux ne vaut réception en soi, même si ultérieurement la date de cette prise de possession est considérée comme le point de départ des divers délais ». En clair, la réception tacite était ici subordonnée à une condition supplémentaire : l'absence de réclamation sur une période significative. Cette clause interrogeait à deux égards.

La première question relevait du fait : une période significative s'était-elle écoulée entre la prise de possession et la réclamation ? Le maître de l'ouvrage avançait que l'entrée dans les lieux datait du 21 décembre 2007, que le solde de la facture avait été réglé le 4 mars 2008 et que la première réclamation officielle avait été adressée le 5 décembre 2008. Selon lui, entre le 21 décembre 2007 et le 5 décembre 2008, il s'était écoulé une « période significative » emportant réception tacite de l'ouvrage. La Cour d'appel a finalement rejeté cette argumentation, constatant que, dès l'entrée dans les lieux, le maître de l'ouvrage avait relancé l'installateur de

---

[5] Cass. 3e civ., 24 nov. 2016, n° 15-25.415.
[6] Cass. 3e civ., 24 nov. 2016, n° 15-25.41 ; Cass. 3e civ., 13 juill. 2017, n° 16-19.438 ; Cass. 3e civ., 18 mai 2017, n° 16-11.260 ; Cass. 3e civ., 30 janv. 2019, n° 18-10.197.
[7] Cass. 3e civ., 6 mai 2015, n° 13-24.947.

la pompe à chaleur pour obtenir réparation des dysfonctionnements. L'écoulement du « délai significatif », auquel était subordonnée la réception tacite, faisait donc défaut.

La réponse à cette première question devait immédiatement en entrainer une autre. Cette clause pouvait-elle seulement être invoquée par l'assureur ? Car en effet, s'il est possible d'exclure ou de déroger aux règles jurisprudentielles relatives à la réception tacite, cet aménagement contractuel est généralement prévu dans le contrat conclu entre le maître de l'ouvrage et le constructeur. La situation d'espèce était bien différente ! Ici, la clause avait été insérée dans le contrat d'assurance signé entre le constructeur et son assureur, contrat auquel le maître de l'ouvrage est totalement étranger.

La Cour de cassation considère que cette clause est tout à fait opposable au maître de l'ouvrage. Il est vrai que le contrat peut être opposé aux tiers par les parties, comme, du reste, ses dispositions peuvent être opposées aux parties par les tiers. Depuis le 1er octobre 2016, l'article 1200 du Code civil a d'ailleurs gravé cet effet du contrat dans le marbre de la loi. C'est l'opposabilité qui explique, par exemple, que le maître de l'ouvrage ne puisse actionner l'assureur lorsqu'une clause du contrat signé par le constructeur subordonnait l'acquisition de la garantie à la réalisation préalable d'une étude technique…qui n'a pas été réalisée[8].

Toutefois, en l'espèce, l'argument de l'opposabilité dérange. Que les tiers au contrat doivent respecter ses stipulations est une chose, que les parties puissent, par leur seule volonté, dégrader la situation juridique d'un tiers en est une autre. Tel est pourtant le résultat auquel aboutit cette jurisprudence. La réception présente ceci de spécifique qu'il s'agit d'un acte unilatéral initié par le maître de l'ouvrage. Accepter que l'assureur puisse s'entendre avec le constructeur sur la définition de la réception tacite, c'est leur permettre de réglementer une opération à laquelle ils sont pourtant étrangers ! L'opposabilité de la clause permet ici de justifier une atteinte à peine voilée à l'effet relatif des conventions. Après tout, pourquoi le maître de l'ouvrage devrait-il respecter une clause dont les effets, qu'il n'a pas acceptés, lui sont préjudiciables ? Et si la clause du contrat d'assurance avait purement et simplement exclu toute réception tacite ? En toute bonne logique, la solution devrait être la même, y compris dans l'hypothèse où le maître de l'ouvrage serait un consommateur[9]. On le voit, la solution est sévère. Le maître de l'ouvrage doit déjà vérifier que les entreprises qui interviennent sont bien assurées en responsabilité décennale, que leur activité déclarée correspond bien à l'activité exercée…faudra-t-il, demain, qu'il vérifie l'ensemble des conditions générales du contrat afin d'éviter toute mauvaise surprise une fois le désordre survenu ?

Gatien Casu
Maître de conférences, Université Lyon 3

[8] Cass. 3e civ. 22 nov. 2018, n° 17-22.112.

[9] En effet, le contrat, opposable au maître de l'ouvrage, est souvent conclu entre deux professionnels. Si le consommateur est protégé des effets des contrats qu'ils concluent, il ne l'est pas des effets de l'opposabilité des contrats auxquels il est juridiquement étranger.

Les arrêts :

Arrêt n° 1 : Cass. 3e civ., 4 avr. 2019, n° 18-12410

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 21 décembre 2017), que M. et Mme X..., qui ont entrepris la construction d'une maison d'habitation, ont confié à l'entreprise Y..., plombier-chauffagiste, assuré en responsabilité décennale auprès de la société Thelem assurances, la fourniture et l'installation d'une pompe à chaleur air/eau haute température ; que le contrat d'assurance comportait un article intitulé « réception » selon lequel « si la réception n'est pas écrite, elle peut être tacite. Cet accord tacite se constate lorsque par l'absence de réclamation sur une période significative, le maître de l'ouvrage a clairement signifié qu'il considérait les travaux comme conformes au marché. En aucun cas, la simple prise de possession des lieux ne vaut réception en soi, même si ultérieurement la date de cette prise de possession est considérée comme le point de départ des divers délais » ; que, des dysfonctionnements de la pompe à chaleur étant apparus, M. et Mme X... ont, après expertise, assigné la société Thelem assurances en indemnisation de leurs préjudices ;
Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter cette demande, alors, selon le moyen :
1°/ que la réception sans réserves couvre les défauts apparents ; qu'en excluant la possibilité d'une réception tacite de l'ouvrage lors de la prise de possession des lieux de M. et Mme X..., au motif que le constat des dysfonctionnements de la pompe à chaleur avait été « immédiat, dès l'entrée dans les lieux » et que, dans ces conditions, les conditions d'une réception tacite, au sens du contrat, « n'étaient pas remplies », la cour d'appel, qui a considéré à tort que, par principe, une réception tacite ne pouvait pas intervenir en l'état de désordres s'étant révélés dès l'entrée du maître de l'ouvrage dans les lieux, a violé les articles 1134 et 1147 du code civil dans leur rédaction applicable à la cause antérieure à celle issue de l'ordonnance du n° 2016-131 du 10 février 2016, ainsi que l'article 1792 du même code ;
2°/ que le paiement du prix constitue une présomption de la volonté du maître de l'ouvrage d'accepter l'ouvrage ; qu'en excluant l'existence d'une réception tacite de l'ouvrage par M. et Mme X... motif pris des appels adressés par M. X... à l'entreprise Y... après l'entrée dans les lieux afin que celle-ci intervienne pour mettre fin aux désordres, tout en constatant que les maîtres de l'ouvrage avaient pris possession des lieux au mois de janvier 2008, qu'ils avaient « réglé l'intégralité du prix de la pompe à chaleur entre le 11 juin 2007 et le 4 mars 2008 » et qu'ils avaient formulé leur première réclamation écrite le 5 décembre 2008, ce dont il résultait nécessairement qu'une réception tacite était intervenue au plus tard au mois de mars 2008 et que la réclamation litigieuse était intervenue alors que le délai de la garantie décennale avait commencé à courir, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé les articles 1134 et 1147 du code civil dans leur rédaction applicable à la cause antérieure à celle issue de l'ordonnance du n° 2016-131 du 10 février 2016, ainsi que l'article 1792 du même code ;
Mais attendu, d'une part, que, l'arrêt n'ayant pas retenu que, par principe, une réception tacite ne pouvait pas intervenir en l'état de désordres s'étant révélés dès l'entrée du maître de l'ouvrage dans les lieux, le moyen manque en fait ;
Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que la clause contractuelle relative à la réception était valable et opposable à la victime, que M. et Mme X... avaient pris possession des lieux en janvier 2008, qu'il résultait tant du rapport d'expertise que de l'assignation délivrée par M. et Mme X... que les désordres étaient survenus dès l'installation dans les lieux, que M. X... avait appelé à plusieurs reprises la société Y... pour qu'elle intervienne, que le constat des dysfonctionnements avait donc été immédiat, dès l'entrée dans les lieux, ce qui ne permettait pas de retenir l'absence de réclamation sur une période significative, la cour d'appel en a exactement déduit que, les conditions d'une réception tacite, au sens de la clause du contrat, n'étant pas remplies, la société Thelem assurances n'était pas tenue de garantir les désordres ;
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;
PAR CES MOTIFS **:** REJETTE le pourvoi ;

Arrêt n° 2 : Cass. 3e civ., 18 avr. 2019, n° 18-13734

Sur le moyen unique :
Vu l'article 1792-6 du code civil ;

Attendu qu'en vertu de ce texte, la prise de possession de l'ouvrage et le paiement des travaux font présumer la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de le recevoir avec ou sans réserves ;
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Limoges, 23 novembre 2017), que M. et Mme X... ont confié l'installation d'un chauffage par géothermie à la société Ovalis, assurée auprès de la société Aviva ; que, se plaignant de dysfonctionnements, M. et Mme X... ont, après expertise, assigné le mandataire liquidateur de la société Ovalis et la société Aviva en indemnisation de leurs préjudices ;
Attendu que, pour rejeter ces demandes, l'arrêt retient qu'une réception tacite peut être retenue si la preuve est rapportée d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter l'ouvrage sans réserves ;
Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;
PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE