

**DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS**

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 avr. 2021, n° 19-25748, FS-P, *bjda.fr* 2021, n° 75, note J. Mel

### **Garantie de parfait achèvement : l'assignation ne vaut pas notification**

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 avr. 2021, n° 19-25748, FS-P

**Assurance construction - Construction d'un immeuble collectif d'habitation – Réception – Désordres sur le parquet – Retards – Garantie de parfait achèvement – C. civ., art. 1792-6. – Notification préalable –**

La cour d'appel a retenu à bon droit qu'en l'absence de notification préalable à l'entrepreneur des désordres révélés postérieurement à la réception, qu'une assignation, même délivrée avant l'expiration du délai d'un an prévu à l'article 1792-6 du code civil, ne peut suppléer, les demandes indemnitaires du maître de l'ouvrage fondées sur la garantie de parfait achèvement ne pouvaient être accueillies.

La garantie de parfait achèvement, prévue à l'article 1792-6 du Code civil, est une arme redoutable mais trop peu redoutée. Elle permet au maître d'ouvrage de contraindre l'entreprise à reprendre non seulement les désordres, aussi minimes soient-ils, réservés à la réception mais encore ceux, toujours de toutes natures, apparus dans le délai d'un an à compter de la réception. L'arrêt le rappelle : encore faut-il qu'il s'agisse de désordres bien entendu. Le manquement au devoir de conseil par l'entreprise n'est donc pas éligible à l'application de la garantie de parfait achèvement.

La seule condition requise par l'article précité est que le maître d'ouvrage notifie ces désordres dans le délai d'un an, lequel devient donc non seulement un délai d'action mais, également, un délai d'épreuve. Sur cette condition, une fois n'est pas coutume, la jurisprudence est assez stricte comme en témoigne la décision rapportée. La Haute juridiction maintient, en effet, que l'assignation, même délivrée avant l'expiration du délai d'un an, ne peut suppléer une absence de notification.

En l'espèce, un maître d'ouvrage entreprend la construction d'un immeuble collectif d'habitation. La réception est prononcée le 6 novembre 2014. Des désordres affectent les parquets. Par acte du 24 juillet 2015, le maître d'ouvrage / promoteur, assigné en réparation par les accédants à la propriété qui, ayant pris possession de leur bien après avoir obtenu la dépose et le remplacement du parquet, invoquaient un retard de livraison et des désordres affectant le nouveau parquet, a appelé en intervention forcé les locataires d'ouvrage sur le fondement, notamment, de la garantie de parfait achèvement. Il est débouté par la Cour d'appel de

VERSAILLES, aux termes d'un arrêt rendu le 17 octobre 2019<sup>1</sup>. Les conseillers ont, en effet, relevé que le maître d'ouvrage ne justifiait pas avoir mentionné des réserves au procès-verbal de réception ou ait signalé par voie de notification écrite à l'entrepreneur les désordres révélés postérieurement à la réception.

Le maître d'ouvrage forme sur ce point un pourvoi en cassation. Il expose, d'une part, que la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement résulte de l'exercice d'une action en justice. Il prétend, d'autre part, qu'une assignation en justice vaut notification à son destinataire des prétentions qui y sont formulées.

La Haute juridiction rejette le pourvoi. En l'absence de notification préalable à l'entrepreneur des désordres révélés postérieurement à la réception, une assignation, même délivrée avant l'expiration du délai d'un an prévu à l'article 1792-6 du Code civil, ne peut suppléer les demandes indemnitaires du maître d'ouvrage fondée sur la garantie de parfait achèvement.

Autrement dit, le maître d'ouvrage doit assigner mais, encore, justifier de la notification des désordres à l'entrepreneur dont il est demandé l'exécution des travaux de reprise. Aucune forme n'est prescrite. Il est, toutefois, préférable de notifier ces désordres par lettre recommandée avec accusé de réception, à titre probatoire justement<sup>2</sup>. Les réclamations faites auprès de l'entreprise ne suffisent pas à interrompre le délai de sa garantie de parfait achèvement<sup>3</sup>.

Cet arrêt est, à cet égard, confirmatif d'une jurisprudence constante<sup>4</sup> (). La jurisprudence refuse que la garantie de parfait achèvement soit déclenchée par une citation en justice, quand bien même les désordres y seraient dénoncés.

Admettre le contraire reviendrait à admettre la possibilité d'une dissociation des désordres et du délai d'action les concernant alors que les délais de dénonciation et d'action se confondent.

**Juliette Mel,**  
Docteur en droit, avocat au Barreau de Paris,  
Chargée d'enseignements aux facultés de droit de l'UPEC et de PARIS SACLAY

### **L'arrêt :**

#### **Faits et procédure**

2. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 17 octobre 2019), la société Courbevoie, qui a entrepris la construction d'un immeuble collectif d'habitation sous la maîtrise d'œuvre de la société IF architectes, assurée auprès de la Mutuelle des architectes français (MAF), a confié le lot « sols souples-parquets » à la société Systèmes et méthodes des sols (société SMS), assurée auprès de la SMABTP.

---

<sup>1</sup> CA Versailles, 17 oct. 2019, n°18/03115.

<sup>2</sup> Pour exemple, CA Paris, 9 mai 2003, jurisdata 2003-213685.

<sup>3</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 déc. 2001, jurisdata 2001-012399.

<sup>4</sup> pour exemples, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 avr. 1989, *Bull. civ.* III, n°80 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 mai 1998, n°96-18038 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 mai 1994, n°92-18770.

3. La réception des travaux a été prononcée le 6 novembre 2014.

4. Par acte du 24 juillet 2015, la société Courbevoie, assignée en réparation par des acquéreurs en l'état futur d'achèvement, qui, ayant pris possession de leur bien après avoir obtenu la dépose et le remplacement du parquet, invoquaient un retard de livraison et des désordres affectant le nouveau parquet, a appelé en intervention forcée les intervenants à l'acte de construire et leurs assureurs.

### **Examen des moyens**

#### **Sur le troisième moyen, ci-après annexé**

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

#### **Sur le premier moyen**

Enoncé du moyen

6. La société Courbevoie fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes formées sur le fondement de la garantie de parfait achèvement à l'encontre de la société SMS et de la SMABTP, alors :

« 1°/ que la mise en oeuvre de la garantie de parfait achèvement qui doit intervenir dans le délai d'un an suivant la réception de l'ouvrage résulte de l'exercice d'une action en justice ; qu'en relevant, pour rejeter les prétentions de l'exposante, tendant à voir condamner la société SMS à réparer les désordres affectant le parquet qu'elle avait posé, que la société Courbevoie ne justifiait pas avoir notifié à cette dernière les réserves relatives à ce parquet quand elle constatait que l'exposante avait mis en oeuvre la garantie de parfait achèvement dans le délai d'un an à compter de la réception en dénonçant les désordres affectant le parquet dans l'assignation délivrée le 24 juillet 2015, la cour d'appel a méconnu l'article 1792-6 du code civil ;

2°/ qu'en toute hypothèse, une assignation en justice vaut notification à son destinataire des prétentions qui y sont formulées ; qu'en jugeant que la société Courbevoie n'était pas fondée à solliciter la réparation des désordres affectant le parquet posé par la société SMS, sur le fondement de la garantie de parfait achèvement, faute pour elle d'avoir notifié par écrit, à l'entrepreneur les réserves qui s'étaient révélées postérieurement à la réception quand elle constatait que les désordres avaient été dénoncés dans l'assignation délivrée le 24 juillet 2015, soit dans le délai d'un an à compter de la réception de l'ouvrage, la cour d'appel a encore violé l'article 1792-6 du code civil. »

### **Réponse de la Cour**

7. La cour d'appel a retenu à bon droit qu'en l'absence de notification préalable à l'entrepreneur des désordres révélés postérieurement à la réception, qu'une assignation, même délivrée avant l'expiration du délai d'un an prévu à l'article 1792-6 du code civil, ne peut suppléer, les demandes indemnitaires du maître de l'ouvrage fondées sur la garantie de parfait achèvement ne pouvaient être accueillies.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

#### **Mais sur le deuxième moyen**

Enoncé du moyen

9. La société Courbevoie fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes formées sur le fondement de la responsabilité contractuelle, alors « qu'il appartient au constructeur d'avertir le maître de l'ouvrage des limites inhérents au matériau qu'il installe et, le cas échéant, de déconseiller formellement des travaux qu'il sait inefficaces ; qu'en se bornant à retenir, pour exclure toute faute contractuelle de la société SMS, attributaire du lot "sols souples parquet", que le parquet avait été choisi par les maîtres de l'ouvrage et qu' "aucun défaut de pose et d'exécution imputable à la société SMS" n'avait été caractérisé, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si la société SMS n'avait pas manqué à son obligation d'information et de conseil en vertu de laquelle elle était tenue de mettre en garde le maître de l'ouvrage contre le caractère inadapté du parquet, qui se dégradait anormalement vite, pour des lieux de vie et lui déconseiller de reposer, à la place, un parquet identique, la cour d'appel a méconnu l'article 1147 du code civil, dans sa version applicable à la cause. »

### **Réponse de la Cour**

Vu l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 :

10. Aux termes de ce texte, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages-intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'inexécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait eu aucune mauvaise foi de sa part.

11. Pour rejeter les demandes fondées sur la responsabilité contractuelle de la société SMS, l'arrêt retient que le choix du modèle du parquet était le fait exclusif du maître de l'ouvrage et qu'aucun défaut de pose ou d'exécution n'était imputable à celle-ci.

12. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la société SMS n'avait pas manqué à son devoir d'information et de conseil sur le parquet choisi au regard de l'usage auquel il était destiné, la cour d'appel, qui a constaté que ce parquet, comme celui qui avait été remplacé, se dégradait anormalement vite et était inadapté aux lieux de vie considérés, n'a pas donné de base légale à sa décision.

### **Mise hors de cause**

13. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de mettre hors de cause la société IF architectes et la MAF, dont la présence est nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

### **PAR CES MOTIFS, la Cour :**

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes formées par la société en nom collectif Courbevoie Clémenceau, sur le fondement de la responsabilité contractuelle, à l'encontre de la société Systèmes et méthodes des sols et de la SMABTP, l'arrêt rendu le 17 octobre 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;