

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

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3^e civ., 13 juillet 2022, n^o 19-20231, FS-B, *bjda.fr* 2022, n^o 82, note S. Brena

Éléments d'équipement installés sur existant : la Cour de cassation précise sa position

Cass. 3^e civ., 13 juill. 2022, n^o 19-20231

Assurance construction - Responsabilité décennale – Travaux sur existant – Éléments d'équipement – Éléments d'équipement dynamiques

Précisant sa jurisprudence relative à la responsabilité résultant de l'installation d'équipements sur existant, la Cour de cassation réserve désormais clairement la responsabilité décennale à la seule hypothèse d'installation d'un élément d'équipement destiné à fonctionner au sens de l'article 1792-3 du Code civil.

Par cette importante décision, la troisième Chambre civile de la Cour de cassation affine la jurisprudence inaugurée par un arrêt du 15 juin 2017¹ (et non janvier comme l'indique par erreur l'arrêt commenté), soumettant à la responsabilité décennale les travaux réalisés sur ouvrage existant. Elle vient en effet en limiter le champ d'application à l'adjonction d'éléments d'équipements destinés à fonctionner ; à condition bien entendu qu'il en résulte une atteinte à la destination de l'ouvrage dans son ensemble.

Les faits de l'espèce sont fort simples. Un couple acquiert, en 2012, une maison d'habitation – dont la date d'achèvement n'est pas précisée – dans laquelle les vendeurs (qui l'avaient d'ailleurs acquises d'un précédent propriétaire) avaient réalisé eux-mêmes, en 2006, des travaux de rénovation consistant en la pose de carrelage collé sur une chape et de cloisons en plaques de plâtre. Or, le carrelage et les cloisons se révèlent être vecteurs de remontées d'humidité, conduisant les acquéreurs à agir en responsabilité contre leurs vendeurs, sur le fondement de l'article 1792 du Code civil, prétendant que ces remontées d'humidité rendaient l'habitation impropre à sa destination.

Ils l'emportaient en appel, les juges du fond ayant fait application aux vendeurs installateurs d'éléments d'équipement (carrelage et plaques de plâtre) la solution jurisprudentielle de 2017. Ces derniers introduisaient alors un pourvoi en cassation, faisant principalement valoir que le vendeur ayant effectué lui-même des opérations de rénovation, ne saurait être tenu au titre de

¹ Cass. 3^e civ., 15 juin 2017, n^o 16-19640, *RDI* 2017, p. 409, note C. Charbonneau.

la responsabilité décennale qu'à la condition que ces travaux puissent recevoir la qualification d'ouvrage. Le débat était ainsi placé, sous couvert de la situation particulière du vendeur-« castor », sur le terrain de la nécessité de qualifier d'ouvrage les travaux réalisés. La Haute juridiction aurait ainsi pu revenir sur sa jurisprudence, ce qu'elle n'a pas souhaité. Elle s'est en revanche saisie de l'occasion pour préciser sa position, en relevant d'office le moyen tiré de la nature particulière des éléments d'équipement réalisés par les vendeurs, éléments d'équipement non destinés à fonctionner.

La Cour de cassation formulait ainsi la question qu'elle attendait : la responsabilité décennale a-t-elle vocation à s'appliquer à l'adjonction de tout élément d'équipement dont les imperfections rendraient l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination ou est-elle réservée à l'installation d'équipements dynamiques (ayant vocation à fonctionner) ?

Comme elle avait pu le suggérer dans un arrêt du 13 février 2020² – d'une manière qui manquait singulièrement de clarté –, la Haute juridiction prend le parti d'une (auto)limitation du champ de sa jurisprudence aux éléments d'équipement au sens de l'article 1792-3 du Code civil nous dit-elle, c'est-à-dire ayant vocation à fonctionner.

Cette évolution a de quoi laisser perplexe. Elle opère en effet une distinction entre éléments d'équipements installés sur existant dont les uns – dynamiques – relèvent potentiellement de la responsabilité décennale de l'article 1792 du Code civil (I) et les autres – inertes – sont soumis au droit commun de la responsabilité contractuelle (II).

D) La limitation de la responsabilité décennale à l'installation sur existant d'éléments d'équipement dynamiques

De même que les raisons profondes de l'extension du champ de la responsabilité décennale à l'installation d'éléments d'équipement n'ont jamais été clairement affirmées, celles de la limitation de cette extension aux éléments d'équipement dynamiques ne sont pas exprimées.

La décision fondatrice du 15 juin 2017 ne comporte pas d'indications permettant d'identifier clairement les raisons d'une extension de la responsabilité décennale aux travaux non constitutifs d'un ouvrage, sur existant. Le rapport annuel 2017 de la Cour de cassation n'est à ce sujet guère éclairant puisque cette solution est justifiée par des décisions divergentes rendues au sein même de la troisième Chambre civile³ sur cette question. Sans doute faut-il voir dans cette position jurisprudentielle un souci de protection du maître de l'ouvrage, en lui permettant de bénéficier d'un régime de responsabilité sans faute, là où le droit commun de la responsabilité des constructeurs repose sur la faute, dont la preuve doit donc être rapportée.

Pourquoi alors limiter cette extension aux seuls éléments d'équipement dynamiques ? Précisément, peut-être, parce que c'est à leur sujet que l'exigence de démonstration d'une faute sera la plus difficile à rapporter. Un arrêt récent⁴ – par ailleurs commenté dans les colonnes de cette revue – l'illustre bien : un incendie avait pris naissance dans des panneaux photovoltaïques installés sur existant, sans que les causes de cet embrasement ne puissent être identifiées.

² Cass. 3^e civ., 20 févr. 2020, n° 19-10294.

³ C. Cass., Rapp. annuel 2017, p. 215 et les décisions citées, en prenant garde à une erreur de date : l'arrêt du 20 avril 2017, n° 16-13603 y est faussement daté du 7 mars 2017.

⁴ Cass. 3^e civ., 29 juin 2022, n° 21-17919, F-D, *bjda.fr* 2022, n° 82, note S. Brena

S'agissant d'éléments inertes, cette preuve sera vraisemblablement plus facile à rapporter, leurs imperfections résultant le plus souvent d'une mauvaise mise en œuvre des techniques et matériaux utilisés. En l'espèce, les remontées d'humidité étaient notamment dues à l'absence de barrière anti-remontées capillaires.

Les intentions de la Cour de cassation sont certainement louables. N'auraient-elles cependant pu être atteintes sans porter atteinte à la cohérence du système de responsabilité pesant sur les constructeurs et assimilés ? Il nous semble que l'objectif de protection du maître de l'ouvrage aurait pu être atteint en qualifiant l'obligation de l'installateur d'obligation de résultat. C'est peut-être dans cette direction que la Cour de cassation devra se diriger si le projet de réforme du droit des contrats spéciaux est, sur ce point, adopté en l'état puisqu'il condamne l'extension de la responsabilité décennale aux travaux ne constituant pas en eux-mêmes un ouvrage.

Telle n'a pas été l'option retenue qui ne « rejette » dans le champ de la responsabilité de droit commun que l'installation d'éléments d'équipement inertes ; ce qui fragilise d'ailleurs l'exclusion de l'application de la garantie biennale de bon fonctionnement lorsque l'élément dynamique installé sur existant ne porte pas atteinte à la destination⁵.

II) La soumission de l'installation sur existant d'éléments d'équipements inertes à la responsabilité contractuelle de droit commun

Cette soumission au droit commun a vocation à s'appliquer à deux catégories de redevables.

La première est celle des prestataires des services, chargés par le maître de l'ouvrage d'installer un élément d'équipement sur existant. Le droit commun applicable est alors celui du contrat de louage d'ouvrage et la mise en œuvre de la responsabilité pour faute prouvée ne posera guère de difficulté. L'acquéreur de l'ouvrage devrait d'ailleurs pouvoir bénéficier de cette action au titre de la transmission *propter rem* des actions en responsabilité dès lors que le contrat de prestation de service a été conclu par le vendeur.

La deuxième catégorie de redevables est celle des vendeurs. La tendance de la jurisprudence est de leur appliquer, lors de la vente d'un ouvrage qu'ils ont construit ou fait construire, le régime de responsabilité pour faute prouvée⁶. Lorsque, comme en l'espèce, le vendeur est réalisateur, il s'agira d'examiner son comportement comme celui d'un constructeur. En revanche, lorsque le vendeur n'est pas réalisateur des travaux, l'application de l'exigence de faute supposerait, pour être praticable, qu'elle puisse résider dans l'examen du comportement des prestataires.

Stéphane Brena,
Maître de conférences HDR,
Directeur de l'Institut de droit des affaires internationales (IDAI)
de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne au Caire,
Co-directeur du master droit des assurances de l'Université de Montpellier

⁵ Cass. 3^e civ., 12 nov. 2015, n° 14-20915.

⁶ V. Cass. 3^e civ., 27 juin 2019, n° 18-14786, soumettant le vendeur d'immeuble à construire à la responsabilité pour faute prouvée pour des désordres intermédiaires affectant du carrelage sans porter atteinte à la destination de l'ouvrage.

L'arrêt :

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Besançon, 30 avril 2019), par acte du 6 août 2012, M. et Mme [Y] ont acquis de M. et Mme [R] une maison d'habitation sur laquelle ceux-ci avaient réalisé des travaux de rénovation en 2006.
2. Se plaignant de remontées d'humidité affectant notamment le carrelage et des cloisons en plaques de plâtre, M. et Mme [Y] ont, après expertise, assigné les vendeurs en réparation.

Examen des moyens

Sur le moyen relevé d'office

3. Après avis donné aux parties conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application de l'article 620, alinéa 2, du même code.

Vu l'article 1792 du code civil :

4. Aux termes de ce texte, tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

5. Il est jugé, en application de ce texte, que les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination (3^e Civ., 15 janvier 2017, pourvoi n° 16-19.640, Bull. 2017, III, n° 71 ; 3^e Civ., 14 septembre 2017, pourvoi n° 16-17.323, Bull. 2017, III, n° 100 ; 3^e Civ., 26 octobre 2017, n° 16-18.120, Bull. 2017, III, n° 119 ; 3^e Civ., 7 mars 2019, pourvoi n° 18-11.741).

6. Cette règle ne vaut cependant, s'agissant des éléments adjoints à l'existant, que lorsque les désordres trouvent leur siège dans un élément d'équipement au sens de l'article 1792-3 du code civil, c'est-à-dire un élément destiné à fonctionner (3^e Civ., 13 février 2020, pourvoi n° 19-10.249, publié).

7. Il en résulte que les désordres, quel que soit leur degré de gravité, affectant un élément non destiné à fonctionner, adjoint à l'existant, relèvent exclusivement de la responsabilité contractuelle de droit commun du constructeur ou réputé constructeur.

8. Pour condamner M. et Mme [R] sur le fondement de la responsabilité décennale, l'arrêt retient que, si le carrelage collé sur une chape et les cloisons de plaques de plâtre sont des éléments dissociables de l'ouvrage, dès lors que leur dépose et leur remplacement peuvent être effectués sans détérioration de celui-ci, les désordres les affectant rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination.

9. En statuant ainsi alors qu'un carrelage et des cloisons, adjoints à l'existant, ne sont pas destinés à fonctionner, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 avril 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Besançon ;