

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

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3^e civ., 16 nov. 2022, n° 21-23.505, FS-B, *bjda.fr* 2022, n° 84, note F.-X. Ajaccio

Qualité pour agir sur le fondement de la garantie décennale

Cass. 3^e civ., 16 nov. 2022, n° 21-23505, FS-B

Assurance construction - Garantie décennale – bénéficiaire – qualité pour agir – usufruitier (non) – article 1792 du Code civil – aménagement contractuel

L'usufruitier, quoique titulaire du droit de jouir de la chose comme le propriétaire, n'en est pas le propriétaire et ne peut donc exercer, en sa seule qualité d'usufruitier, l'action en garantie décennale que la loi attache à la propriété de l'ouvrage et non à sa jouissance. La société G. usufruitière de l'ouvrage, qui n'a pas été mandatée par le nu-propriétaire, ne pouvait agir contre le constructeur et son assureur sur le fondement de la garantie décennale.

Cette décision de la Cour de cassation nous rappelle une règle essentielle d'application du régime de la garantie décennale : celui-ci a pour vocation à garantir la pérennité de l'ouvrage et, consécutivement, à préserver les intérêts patrimoniaux du propriétaire dudit ouvrage, conformément à l'article 1792 du Code civil qui exprime ce principe spécifiquement :

« 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 ».

Il résulte en effet des intentions du législateur de la loi de 1978, formalisées à l'article 1792 du Code civil, que seul le maître de l'ouvrage ou les acquéreurs successifs de l'ouvrage peuvent agir sur le fondement de la garantie/responsabilité décennale : l'indemnisation des dommages graves affectant l'ouvrage visant sa réparation et sa conservation.

L'exercice de l'action sur le fondement de la garantie décennale suppose ainsi que le demandeur ait la qualité de propriétaire de l'ouvrage, au moment où il agit ; le transfert de la propriété de l'ouvrage implique la transmission de cette qualité pour agir.

Ce principe exclut toute mobilisation de la garantie décennale par le locataire de l'ouvrage, par le locataire-attributaire ou, comme dans l'affaire commentée, par l'usufruitier, sauf aménagement, comme l'indique la Cour de cassation. Attachons-nous à examiner le principe posé et l'aménagement envisageable.

1) La garantie décennale est attachée à la propriété de l'ouvrage

En l'espèce, la demanderesse (la Société Giovellina), qui avait été mandataire du nu-propriétaire pour passer le contrat de louage d'ouvrage, recherchait la responsabilité du constructeur et la garantie de son assureur sur le fondement de la responsabilité décennale pour des dommages structurels affectant la toiture de l'ouvrage, avait sa qualité d'usufruitière du bien immobilier.

Elle prétendait, devant les juges du fond (cour d'appel de Bastia, 15 septembre 2021, n° 19/00863), avoir qualité pour agir au titre de son propre droit de jouissance (article 578 et suivants du Code civil) et de son obligation de conservation du bien soumis à son usufruit. Elle soutenait également qu'elle avait signé le marché d'entreprise.

Mais la cour d'appel a considéré que l'action en garantie décennale ne pouvait pas être considérée comme un acte conservatoire et qu'elle ne pouvait être intentée que par la seule nue-propriétaire, absente de la procédure.

La Cour de cassation confirme la position des juges du fond, dans un attendu de principe : *« L'usufruitier, quoique titulaire du droit de jouir de la chose comme le propriétaire, n'en est pas le propriétaire et ne peut donc exercer, en sa seule qualité d'usufruitier, l'action en garantie décennale que la loi attache à la propriété de l'ouvrage et non à sa jouissance. »*. Elle en déduit donc que *« C'est, dès lors, à bon droit que la cour d'appel, qui a relevé que la société Giovellina reconnaissait être usufruitière de l'ouvrage et devant laquelle elle ne prétendait pas avoir été mandatée par le nu-propriétaire, a retenu que cette société ne pouvait agir contre le constructeur et son assureur sur le fondement de la garantie décennale »*.

Le fait que l'usufruitière eut la qualité de mandataire de la nue-propriétaire, pour la passation du marché de louage d'ouvrage, n'a pas d'incidence sur l'application de cette règle selon laquelle l'action de l'article 1792 du Code civil est attachée à la propriété de l'ouvrage¹.

De ce principe, il a été admis précédemment que le locataire ne peut pas plus se prévaloir de la présomption de responsabilité décennale vis-à-vis des constructeurs, ainsi que l'indique la jurisprudence : *« en sa qualité de locataire, la société S. n'était titulaire que d'un simple droit de jouissance sur l'ouvrage dont elle n'avait pas la propriété, ce qui ne lui permettait pas de se prévaloir de la qualité de maître de l'ouvrage et qu'elle ne disposait donc pas de l'action en garantie décennale que la loi attache à la propriété de l'ouvrage, et non à sa jouissance² »*.

Il en est de même dans le cas d'une opération de crédit-bail. Tant que le preneur n'a pas mis en œuvre sa faculté de rachat, il n'a pas qualité pour exercer l'action en garantie décennale³, le prêteur de deniers étant toujours propriétaire de l'ouvrage.

2) Les aménagements envisageables

La Cour de cassation prend le soin de préciser que des aménagements peuvent être envisagés entre le propriétaire et l'ayant cause à titre particulier : *« C'est, dès lors, à bon droit que la cour d'appel, qui a relevé que la société Giovellina reconnaissait être usufruitière de l'ouvrage et devant laquelle elle ne prétendait pas avoir été mandatée par le nu-propriétaire, a retenu que*

cette société ne pouvait agir contre le constructeur et son assureur sur le fondement de la garantie décennale. »

La Haute juridiction a ainsi reconnu le droit d'agir sur le fondement de la garantie décennale à un locataire qui avait reçu un mandat général : « *Mais attendu qu'ayant constaté que le bail du 26 mars 1991 prévoyait que "le preneur prend la propriété louée dans l'état où elle se trouve actuellement, sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant toute la durée du bail. Il entretiendra, à ses frais, toute la clôture et la maintiendra en bon état, ainsi que les constructions existantes et celles qui pourront exister par la suite. Il aura la charge entière et complète de toutes les réparations quelles qu'elles soient, même le clos et le couvert que la loi met à la charge du propriétaire et dont le preneur déclare dégager entièrement la société bailleuse", la cour d'appel a retenu, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, que l'ambiguïté des termes du contrat de bail rendait nécessaire, que l'association avait reçu de la congrégation, par l'obligation ainsi mise à sa charge, un mandat permettant d'y satisfaire et qu'elle était donc recevable à agir contre [l'assureur de responsabilité décennale] en réparation des désordres de nature décennale affectant les bâtiments dont la conservation lui incombait⁴ ».*

Ainsi, il est loisible au propriétaire de l'ouvrage de transférer à un ayant cause à titre particulier son droit d'agir sur le fondement de la garantie décennale contre les constructeurs et leurs assureurs de responsabilité décennale⁵.

Il faut retenir de l'arrêt commenté que l'exercice de l'action en garantie décennale est réservée au propriétaire de l'ouvrage, mais que celui-ci peut, conventionnellement, mandater à un ayant cause particulier à agir en sa qualité contre le constructeur et son assureur de responsabilité décennale.

F.-X. Ajaccio

Dr. Consultant en assurance

L'arrêt :

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Bastia, 15 septembre 2021), la société Giovellina a confié la réalisation de la charpente métallique et du revêtement d'un bâtiment à usage commercial à la société Bastia charpentes armatures (la société BCA), assurée auprès de la Société Mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics (SMABTP).

2. La société Giovellina a formé opposition à une ordonnance portant injonction de payer le solde du prix du marché à la société BCA et elle a formé des demandes reconventionnelles aux fins d'indemnisation de ses préjudices.

3. La société BCA a appelé la SMABTP en intervention forcée.

Examen des moyens

[...]

Sur le deuxième moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

5. La société Giovellina fait grief à l'arrêt de refuser d'homologuer le rapport de l'expert sur les préjudices subis, de la renvoyer à assigner si elle l'estime nécessaire, concernant le montant de ces préjudices, de la condamner à payer à la société BCA une certaine somme au titre du solde du marché et de rejeter l'ensemble de ses demandes dirigées contre la société BCA et la SMABTP, alors « que 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 ; qu'en énonçant que la société Giovellina, usufruitière, serait sans qualité pour agir en garantie décennale, tout en constatant qu'elle était liée à la société BCA par un contrat de louage d'ouvrage et qu'elle avait fait construire l'immeuble litigieux en qualité de maîtresse d'ouvrage, la cour d'appel a violé les articles 578 et 1792 du code civil. »

Réponse de la Cour

6. L'usufruitier, quoique titulaire du droit de jouir de la chose comme le propriétaire, n'en est pas le propriétaire et ne peut donc exercer, en sa seule qualité d'usufruitier, l'action en garantie décennale que la loi attache à la propriété de l'ouvrage et non à sa jouissance.

7. C'est, dès lors, à bon droit que la cour d'appel, qui a relevé que la société Giovellina reconnaissait être usufruitière de l'ouvrage et devant laquelle elle ne prétendait pas avoir été mandatée par le nu-propriétaire, a retenu que cette société ne pouvait agir contre le constructeur et son assureur sur le fondement de la garantie décennale.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

[...]

¹ Cass. 3^e civ., 1^{er} juill. 2009, n°08-14714

² Cass. 3^e civ., 1^{er} juill. 2009, *précit.* Voir également : Cass. 3^e civ., 23 oct. 2012, n° 11-18850. V. aussi : F.-X. Ajaccio, A. Caston, R. Porte, *L'Assurance construction*, 4^e éd., Le Moniteur, 2022, p.157.

³ Cass. 3^e civ., 27 mai 1999, n° 97-19599. V. également : Cass. 3^e civ., 18 janv. 2006, n° 03-20999.

⁴ Cass. 3^e civ., 12 avril 2012, n° 11-10380.

⁵ Cass. 3^e civ., 5 déc. 2007, n° 07-10806. V. également : Cass. 3^e civ., 19 déc. 2012, n°11-27593.