

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

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3^e civ., 19 sept. 2024, n° 22-24808, F-D, *bjda.fr* 2024, n° 95, note N. Bargue

Garantie décennale et preuve de la réception tacite de l'ouvrage

Cass. 3^e civ., 19 sept. 2024, n° 22-24808, F-D

Construction – Garantie décennale – Réception tacite – Défaut de souscription d'assurance obligatoire – Faute de la victime

Le fait que le maître de l'ouvrage ait, trois mois après une prise de possession d'un ouvrage en partie inachevé, formulé des réserves auprès de l'entrepreneur, tenté d'obtenir la reprise des malfaçons par les entreprises et recherché des solutions d'hébergement alternatives en urgence, ne retirait rien à la réalité de sa prise de possession de l'ouvrage, quels qu'en étaient été les motifs ; il avait alors procédé au paiement de la quasi-totalité du prix du devis signé ainsi que des factures complémentaires ; la cour d'appel a pu en déduire sa volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage et, par conséquent, l'existence d'une réception tacite à cette date.

Le défaut de souscription de l'assurance obligatoire dommages-ouvrage par le maître de l'ouvrage ne constituait ni une cause des désordres ni une faute exonératoire de la responsabilité de plein droit des locataires d'ouvrage

L'arrêt rendu le 19 septembre 2024 par la troisième chambre civile de la Cour de cassation réitère des solutions déjà connues en matière de garantie décennale, mais qui demeurent utiles dans des situations de blocage entre le maître de l'ouvrage et le constructeur. Il confirme le caractère strict de la garantie décennale sur laquelle est adossée l'assurance obligatoire.

Dans cette affaire, un maître d'ouvrage avait confié à une entreprise la réalisation de travaux en vue de la construction d'une maison d'habitation. Confronté à des retards et désordres, il a assigné le constructeur, placé en liquidation judiciaire, ainsi que son assureur, en paiement de sommes correspondant à la démolition et la reconstruction du bâtiment. La cour d'appel de Poitiers, saisie de la demande, y a fait droit sur le fondement de la garantie décennale. La compagnie d'assurance a alors formé un pourvoi articulé autour de deux moyens contre la décision des juges poitevins. Selon le premier moyen, il résultait des motifs de la cour d'appel que la volonté du maître de l'ouvrage de prendre possession de l'ouvrage était douteuse, si bien que la réception tacite n'était, en réalité, pas caractérisée. Le second moyen faisait valoir que la cour d'appel n'avait pas répondu à des conclusions invoquant une faute du maître de l'ouvrage, en l'occurrence un défaut de souscription d'assurance, ayant concouru à la survenance de son dommage. Ainsi, se trouvaient soulevées deux questions : celle de la caractérisation de la réception tacite d'un immeuble, et celle de l'influence de la faute de la victime sur la mise en œuvre de la garantie décennale.

Par l'arrêt commenté, la Cour de cassation rejette le pourvoi de la compagnie d'assurance. D'abord, elle répond au premier moyen que la réception tacite pouvait être déduite de la prise de possession du bien, conjuguée au paiement de la quasi-totalité des sommes dues à

l'entrepreneur. Ensuite, elle repousse le second moyen en énonçant que la faute de la victime, consistant en un défaut de souscription d'assurance obligatoire, n'est pas en causalité avec le dommage, et ne constitue pas une cause d'exonération de l'entrepreneur. La condamnation de l'assureur à indemniser le maître de l'ouvrage est donc confirmée.

Par cette décision, la troisième chambre civile réaffirme des principes déjà établis, que le pourvoi semblait difficilement pouvoir remettre en question. L'étude de la caractérisation de la réception tacite (I) précèdera celle de l'incidence de la faute du maître de l'ouvrage sur la responsabilité du constructeur (II), le premier point appelant davantage de remarques.

I) La caractérisation de la réception tacite

On connaît l'importance de la date de réception de l'ouvrage, puisque tel est le point de départ de l'ensemble des délais de garantie des constructeurs¹. Ce moment sert de pivot entre l'exécution du contrat de construction et la mise à l'épreuve de l'immeuble édifié. En général, cette date est connue avec exactitude, car un état des lieux écrit répertorie les défauts apparents qui affectent la construction. Mais la réception peut aussi ne pas avoir lieu sous cette forme, par exemple parce que l'entreprise a abandonné le chantier avant que les travaux ne soient entièrement achevés, ou encore parce que le maître de l'ouvrage refuse de prendre livraison de l'immeuble en l'état, même sous réserves. Cette situation peut s'avérer dommageable pour l'une comme l'autre des parties.

L'entrepreneur peut avoir intérêt à ce que la réception intervienne au plus tôt, car le délai décennal court à partir de ce moment, et peut avoir déjà pris fin à la date d'apparition ou de dénonciation du désordre. Invoquer l'existence d'une réception est alors pour lui un moyen d'échapper à la mise en jeu de la garantie. Mais en l'espèce, c'était au contraire au maître de l'ouvrage que pouvait profiter la caractérisation de la réception. À défaut de réception, en effet, les garanties du constructeur ne courent pas et ne peuvent être mises en jeu. Il est vrai que le maître de l'ouvrage conserve à ce stade la possibilité d'engager la responsabilité du constructeur sur le terrain de l'inexécution contractuelle de droit commun, à raison des défauts et retards observés. Dans cette affaire, une telle demande était d'ailleurs présentée à titre subsidiaire par le maître de l'ouvrage devant la cour d'appel². Mais les garanties du constructeur permettent un achèvement optimal de l'ouvrage, et la garantie décennale est nécessairement renforcée par les assurances obligatoires, ce qui améliore les chances d'indemnisation du maître de l'ouvrage.

Afin de remédier aux difficultés liées au défaut de réception, la jurisprudence admet de longue date que la réception soit tacite³. La réception consistant en l'acceptation de l'ouvrage, c'est le comportement du maître de l'ouvrage qui est scruté par les juges afin de la caractériser. Certes, il est alors pris certaines libertés avec le texte de l'article 1792-6 du code civil, qui requiert une réception « prononcée contradictoirement ». S'agissant de la réception tacite, qui dépend du seul comportement du maître de l'ouvrage, observer un caractère contradictoire nécessite certaines contorsions. Mais l'assouplissement ainsi apporté à l'article 1792-6 présente une grande utilité pratique, comme en témoigne le cas d'espèce parmi bien d'autres.

¹ Articles 1792-4-1, 1792-6 et 1792-3 du code civil, respectivement, en ce qui concerne la garantie décennale, la garantie de parfait achèvement et la garantie de bon fonctionnement. Les autres actions en responsabilité contre le constructeur courent également à compter de la réception, en application de l'article 1792-4-3.

² CA Poitiers, 25 octobre 2022, n° 21/00870.

³ Cass. 3^e civ., 16 juill. 1987, n° 86-11.455, *RDI* 1987, p. 454, note B. Boubli et Ph. Malinvaud.

Afin de ne pas forcer à l'excès la volonté des parties, encore est-il nécessaire que la réception tacite soit bien caractérisée. À cet égard, deux critères apparaissent décisifs à la lecture des arrêts pour faire présumer la réception tacite : celui de la prise de possession sans équivoque des lieux, et celui du paiement du prix⁴. Ces deux critères se combinent. Un paiement quasi-total du prix mais une absence d'occupation de l'immeuble ne suffit pas à démontrer l'acceptation des travaux réalisés par le maître de l'ouvrage⁵. Au contraire, une occupation de l'édifice accompagnée d'un refus de paiement à l'entrepreneur demeure trop ambiguë pour révéler l'acceptation⁶.

Ces critères classiques avaient été utilisés ici par la cour d'appel pour retenir que la réception avait bien eu lieu, et pour fixer sa date. Le pourvoi tirait cependant argument de motifs selon lesquels l'occupation des lieux par le maître de l'ouvrage aurait été contrainte par l'absence de solution alternative, et réalisée sans véritable conscience des difficultés à venir. Il n'y aurait, dès lors, pas eu de véritable acceptation des travaux⁷.

Pour répondre au moyen, la troisième chambre civile se retranche d'abord derrière l'appréciation souveraine par les juges du fond de la caractérisation de la prise de possession. Le pourvoi, qui se prévalait des réserves formulées trois mois plus tard par le maître de l'ouvrage, et de ses tentatives d'obtenir les reprises des malfaçons, ne faisait que remettre en cause cette appréciation souveraine d'un fait juridique. L'analyse menée par les juges du fond à ce sujet mérite approbation : à suivre le demandeur au pourvoi, la réception tacite ne pourrait avoir lieu en présence de malfaçons et non-façons dénoncées par le maître de l'ouvrage, puisque son acceptation des travaux ne serait pas assez démontrée. Mais alors, les défauts ne pourraient donc être couverts par les garanties du constructeur. Il suffirait pour un constructeur de faire obstacle à une réception expresse pour échapper aux garanties des articles 1792 et suivants du code civil, ce qui serait difficilement admissible⁸.

De même, selon la cour d'appel, approuvée par la Cour de cassation, la recherche par le maître de l'ouvrage d'une solution alternative d'hébergement n'exclut pas la prise de possession. On est enclin à penser, en effet, que le relogement imposé par des travaux pratiqués en urgence est compatible avec la possession du bien. Pour apprécier l'élément matériel d'une possession en général, on s'interroge sur le point de savoir si l'intéressé agit tout comme l'aurait fait un propriétaire⁹. À cet égard, le fait de chercher un autre abri en présence de graves désordres affectant son habitation est compatible avec la qualité de propriétaire, et donc avec celle de possesseur. La solution est aussi en accord avec l'indifférence de l'achèvement et du bon état de l'immeuble au regard de la réception tacite : il est tout à fait possible pour le maître de

⁴ Cass. 3^e civ., 22 mai 1997, n° 95-14.969.

⁵ Cass. 3^e civ., 20 avril 2017, n° 16-10.486.

⁶ Cass. 3^e civ., 23 mai 2024, n° 22-22.938 ; Cass. 3^e civ., 16 novembre 2022, n° 21-21.577.

⁷ La Cour de cassation a pu se montrer sensible à cet élément de contrainte dans le passé : v., en ce sens, Cass. 3^e civ., 12 février 2014, n° 13-10.930 ; Cass. 3^e civ., 20 octobre 1993, n° 92-10.538. Les décisions ne font cependant pas mention du paiement de la totalité du prix, voire l'excluent, ce qui rend la comparaison difficile avec la présente affaire.

⁸ Il est vrai qu'une réception judiciaire est possible à défaut de réception amiable, expresse ou tacite. Mais elle est subordonnée à la condition que l'immeuble soit en état d'être reçu ou habité : Cass. 3^e civ., 12 octobre 2017, n° 15-27.802, *Constr.-Urb.* 2017, comm. 163, note M.-L. Pagès-de-Varenne ; *JCP G* 2017, n° 1371, note J.-P. Karila, entre autres exemples.

⁹ W. Dross, *J.-Cl. Civil code*, Art. 2255 à 2257, Prescription acquisitive – Possession, n° 26.

l'ouvrage de procéder à la réception, en l'absence d'un achèvement des travaux¹⁰. Les garanties légales ont précisément pour objet de remédier à d'éventuelles imperfections.

En définitive, la Cour de cassation précise bien que la prise de possession doit être caractérisée en elle-même, « quels qu'en soient les motifs ». Elle répond ainsi au moyen qui tendait à poser l'acceptation de l'ouvrage comme condition de la prise de possession, et donc de la réception tacite. Ainsi que cela a été précédemment évoqué, la réception tacite résulte notamment de la conjugaison de la prise de possession et du paiement de la quasi intégralité du prix. Or, ces éléments ne peuvent dépendre d'une acceptation de l'ouvrage, puisqu'ils visent précisément à démontrer cette acceptation. Selon le pourvoi, l'occupation des lieux était contrainte par des circonstances telles que l'absence d'autre solution, de sorte qu'elle ne constituait pas une véritable acceptation. Mais l'argument manque son but, parce que la prise de possession n'a pas à être marquée par une acceptation des lieux. Au contraire, c'est elle, ajoutée au paiement du prix, qui tend à démontrer cette acceptation, et donc l'existence de la réception tacite. En conséquence, il n'y a pas lieu de s'attacher aux raisons pour lesquelles la prise de possession a été effectuée.

Une fois apportées ces précisions, le rejet du pourvoi s'imposait. Le maître de l'ouvrage avait en effet réglé la quasi-totalité des factures présentées par l'entrepreneur. Conformément à la solution classique, les juges déduisent la réception tacite de la prise de possession accompagnée du paiement des sommes dues par le maître de l'ouvrage. Le délai de garantie décennale a donc pu commencer à courir, et avec lui la couverture de l'assurance.

II) L'incidence de la faute du maître de l'ouvrage

En son second moyen, le pourvoi remettait en cause la réparation due par l'entrepreneur, en faisant valoir que le maître de l'ouvrage avait omis de souscrire une assurance dommages-ouvrage. Plus précisément, il était reproché à la cour d'appel de n'avoir pas répondu à ce moyen soulevé dans les écritures de l'assureur. Certains chefs de préjudice seraient en effet en lien direct avec le défaut d'assurance, qui aurait empêché le préfinancement des travaux dans les délais prévus par la loi.

L'argument n'est pas nouveau, et la réponse de la Cour de cassation est semblable au mot près à celle déjà apportée dans de précédentes décisions¹¹ : la faute du maître de l'ouvrage consistant en un défaut de souscription d'assurance ne présente pas d'effet exonératoire pour l'entreprise et son assureur de responsabilité. Selon la troisième chambre civile, la cour d'appel a suffisamment répondu aux écritures de l'assureur en énonçant que le défaut d'assurance était sans lien avec les désordres constatés sur l'immeuble. Ainsi, l'exonération de l'entrepreneur par le fait du maître de l'ouvrage ne doit pas être envisagée en distinguant les chefs de préjudice, mais uniquement au regard de la survenance des désordres. Par exemple, l'immixtion fautive du maître de l'ouvrage se trouve en lien causal avec le dommage à l'ouvrage, ce qui explique son effet partiellement voire entièrement exonératoire¹². Mais tel n'est évidemment pas le cas du défaut d'assurance, qui ne présente aucun rapport avec la survenance du dommage décennal.

¹⁰ Cass. 3^e civ., 30 janvier 2019, n° 18-10.197.

¹¹ Cass. 3^e civ., 17 décembre 2003, n° 02-17.134 ; Cass. 3^e civ., 2 juillet 2002, n° 01-03.913 ; Cass. 3^e civ., 30 mars 1994, n° 92-17.683, *RGAT* 1994, p. 580, J.-P. Karila ; *adde*, formulée différemment mais similaires dans le fond, Cass. 3^e civ., 7 décembre 1994, n° 92-20.838.

¹² Cass. civ. 3^e, 16 juin 2016, n° 14-27.222. L'immixtion fautive du maître de l'ouvrage était en l'espèce la cause directe et exclusive des dommages selon les juges, ce qui justifiait l'exonération totale du constructeur.

Peu importe, en conséquence, que certains éléments du préjudice aient pu apparaître ou être aggravés par la faute du maître de l'ouvrage. Ce n'est pas ce qui détermine l'exonération du constructeur.

Sur ce point également, la Cour de cassation n'innove donc pas et contribue à maintenir l'efficacité de la garantie décennale pour le maître de l'ouvrage. En vérité, il n'existe guère d'autre salut pour le constructeur que l'invocation d'un événement revêtu des caractères de la force majeure. Mais l'argument n'était pas soulevé en l'espèce.

Nicolas Bargue,

Maître de conférences à l'École de droit de la Sorbonne (Paris 1)

L'arrêt :

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 25 octobre 2022), en vue de faire construire une maison d'habitation, Mme [R] a confié à la société [R], depuis en liquidation judiciaire, assurée par la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics (la SMABTP), la réalisation de certains travaux, notamment, de gros œuvre et élévation.

2. Après expertise judiciaire, se plaignant d'un retard dans l'exécution des travaux et de désordres, elle a assigné notamment la société [R] et son liquidateur judiciaire, la société MJO, ainsi que la SMABTP, en réparation de ses préjudices.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

3. La SMABTP fait grief à l'arrêt de fixer la réception tacite de l'ouvrage à la date du 26 juillet 2017, de dire que les désordres affectant l'immeuble de Mme [R] sont de nature décennale, de la condamner à payer à Mme [R] diverses sommes au titre des travaux de démolition et de reconstruction de l'immeuble et à indemniser ses préjudices de jouissance, de relogement, moral, et financier, alors « que, la réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves ; que la cour d'appel a énoncé que, nonobstant son relogement ultérieur en caravane, puis chez des amis et en location, Mme [R] démontrait sa volonté non équivoque de prise de possession de son immeuble, même non achevé, au 26 juillet 2017, et que cette prise de possession, accompagnée du paiement de la quasi-totalité des travaux réalisés, caractérisaient la réception tacite de l'ouvrage à cette date ; qu'en statuant ainsi, quand elle constatait, par ailleurs, que Mme [R] avait pris possession de l'ouvrage alors qu'elle « se retrouvait dans l'obligation de pourvoir à son logement, accompagnée de son fils de 5 ans » et que l'état d'inachèvement de l'ouvrage « ne [contredisait] pas la réalité d'une prise de possession contrainte, Mme [R] étant dans l'obligation d'emménager dans son bien, faute de solution d'hébergement alternative et n'imaginant pas alors les désordres auxquels elle allait être confrontée », ce dont il résultait que la prise de possession de l'ouvrage était contrainte et la volonté de recevoir l'ouvrage équivoque, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1792-6 du code civil. »

Réponse de la Cour

4. Ayant souverainement retenu que le fait que Mme [R] avait, trois mois après une prise de possession d'un ouvrage en partie inachevé, formulé des réserves auprès de la société [R], tenté d'obtenir la reprise des malfaçons par les entreprises et recherché des solutions d'hébergement alternatives en urgence, ne retirait rien à la réalité de sa prise de possession de l'ouvrage intervenue le 26 juillet 2017, quels qu'en étaient été les motifs, et relevé qu'elle avait alors procédé au paiement de la quasi-totalité du prix du devis signé ainsi que des factures complémentaires de la société [R], la cour d'appel a pu en déduire sa volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage et, par conséquent, l'existence d'une réception tacite à cette date.

5. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

6. La SMABTP fait grief à l'arrêt de la condamner à verser à Mme [R] certaines sommes au titre de l'indemnisation de ses préjudices de jouissance, de relogement, moral et financier, alors « que tout jugement doit être motivé ; que la SMABTP faisait valoir, dans ses conclusions, que Mme [R] n'avait pas souscrit d'assurance dommages-ouvrage, malgré l'obligation qui lui en était faite par l'article L. 242-1 du code des assurances, ce qui l'avait privée d'un préfinancement des travaux de reprise dans le délai contraint imposé par la loi, et que cette faute était donc en relation de causalité directe avec le délai pendant lequel elle a été privée de logement, et donc avec le préjudice de jouissance, le préjudice de relogement, le préjudice moral et le préjudice financier dont elle se prévalait ; qu'en condamnant la SMABTP à garantir l'indemnisation de l'intégralité de ces préjudices immatériels, sans répondre à ses conclusions opérantes, invoquant une faute du maître d'ouvrage en relation de causalité avec la survenance de ces dommages, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

7. La cour d'appel, ayant exactement énoncé que le défaut de souscription de l'assurance obligatoire dommages-ouvrage par le maître de l'ouvrage ne constituait ni une cause des désordres ni une faute exonératoire de la responsabilité de plein droit des locateurs d'ouvrage, n'était pas tenue de répondre à un moyen inopérant.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;