

## Recours des constructeurs en cas de vice caché : voyage dans les méandres de la jurisprudence



**En cas de vice caché affectant des matériaux qu'il a utilisés ou des éléments d'équipement qu'il a installés, le constructeur assigné par le maître de l'ouvrage dispose d'un recours contre le fournisseur ou le fabricant du produit incriminé. La responsabilité solidaire du fabricant ou de l'importateur d'EPERS est exclue, dans la mesure où les dispositions de l'article 1792-4 du Code civil bénéficient exclusivement aux propriétaires successifs de l'ouvrage. L'action en responsabilité du fait des produits défectueux est envisageable contre le producteur, voire le fournisseur dans l'hypothèse où le producteur ne serait pas identifié (C. civ., art. 1245-6). Mais elle ne saurait prospérer en l'absence de désordre procédant d'un défaut de sécurité du produit. Dès lors, le constructeur se place fréquemment sur le terrain de la garantie des vices cachés, au risque de se heurter à des variations jurisprudentielles qui, selon les choix opérés par la Cour de cassation, fragilisent sa sécurité juridique ou celles des défendeurs.**

A titre liminaire, il convient de rappeler que même en l'absence de lien contractuel direct entre le constructeur et un fournisseur ou le fabricant du produit affecté d'un vice caché, l'action exercée par le premier contre les seconds est nécessairement de nature contractuelle. En effet, dans le cadre d'une chaîne homogène ou hétérogène de contrats translatifs de la propriété d'un bien, l'acquéreur jouit de tous les droits et actions attachés à la chose qui appartenait à son auteur (Cass. ass. plén., 7 févr. 1986, n° 83-14631, PB - arrêt fondateur -). Par ailleurs, nul doute que dans la mesure où la garantie des vices cachés n'est pas encore transmise au maître de l'ouvrage, le recours initié pendant un chantier relève des articles 1641 et suivants du Code civil. Ce fondement s'impose avec moins d'évidence lorsque le constructeur agit postérieurement à la livraison du bien, à la suite de l'assignation délivrée par le maître de l'ouvrage à qui la garantie des vices cachés a été transmise en guise d'accessoire de l'immeuble. Cela étant, la Cour de cassation admet que le locateur d'ouvrage assigné en

responsabilité, bénéficie de l'action en garantie des vices cachés contre le fournisseur ou le fabricant des matériaux à l'origine des désordres (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 juill. 2016, n° 15-17313 et 15-18181, NPB).

Le recours en garantie des vices cachés doit être exercé dans un délai de deux ans (C. civ., art. 1648, al. 1), dont le point de départ est fixé au jour de la manifestation du dommage subi par le constructeur, soit à la date de la signification de l'assignation qui lui a été délivrée par le maître de l'ouvrage (en dernier lieu, V. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 févr. 2022, n° 20-19047, PB). Cette solution, qui ne fait pas débat, procède de l'adage *actioni non natae non praescribitur* en vertu duquel le délai d'exercice d'une action ne court pas tant que son titulaire n'est pas placé en situation de l'exercer.

En l'état actuel de la jurisprudence, le recours en garantie des vices cachés est de surcroît enfermé dans le délai de prescription quinquennale de droit commun, dont le point de départ est incertain.

La première chambre civile et la chambre commerciale adoptent une solution aussi délicate à gérer par le constructeur mis en cause qu'elle est vertueuse pour les fournisseurs et les fabricants : « l'action en garantie des vices cachés, même si elle doit être exercée dans les deux ans de la découverte du vice, est aussi enfermée dans le délai de prescription de l'article L. 110-4 du Code de commerce, qui court à compter de la vente initiale » (Cass. com., 16 janv. 2019, n° 17-21477, PB. Dans le même sens, V. Cass. com., 9 sept. 2020, n° 19-12728, NPB. – Cass. 1<sup>re</sup> civ., 9 déc. 2020, n° 19-14772, NPB. – Cass. 1<sup>re</sup> civ., Cass. 1<sup>re</sup> civ., 8 avr. 2021, n° 20-13493, PB).

A l'inverse, la troisième chambre civile privilégie une position très protectrice des intérêts du constructeur en considérant que « le délai de l'article L. 110-4, I, du Code de commerce, courant à compter de la vente, est suspendu jusqu'à ce sa responsabilité ait été recherchée par le maître de l'ouvrage » (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 févr. 2022, n° 20-19047, PB. Dans le même sens, V. déjà Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 déc. 2018, n° 17-24111, NPB). Faire courir le délai de cinq ans à compter de la date de la vente initiale porterait « une atteinte disproportionnée au droit d'accès au juge » (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 févr. 2022, préc.). Cela étant, envisager le délai quinquennal comme un délai de prescription et le suspendre jusqu'à ce que la responsabilité du constructeur ait été recherchée par le maître de l'ouvrage, place les fournisseurs et les fabricants dans une situation inconfortable.

Du point de vue jurisprudentiel, la solution confirmée par la troisième chambre civile le 16 février dernier peut au premier abord surprendre dans la mesure où la même chambre a récemment admis, dans le cadre d'une vente civile, que le délai de deux ans de l'action en garantie des vices cachés était, par application de l'article 2232 du Code civil, enfermé dans le délai butoir de vingt ans suivant la vente initiale (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> oct. 2020, n° 19-16986, PB. – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 déc. 2021, n° 20-21439, PB).

En cas de vente commerciale, le fait que l'article L. 110-4 I du Code de commerce ne précise pas le point de départ du délai quinquennal ne paraît pourtant pas imposer son application et faire échec à celle de l'article 2232 du Code civil. En réalité, seuls deux arguments pourraient être avancés à l'appui de l'inapplicabilité de l'article 2232 du Code civil. Le premier est directement lié au contexte spécifique dans lequel la décision du 16 février 2022 a été rendue. La vente initiale avait été conclue le 22 octobre 2004, si bien que l'article 2232 du Code civil, issue de la réforme de la prescription civile du 17 juin 2008 dont les dispositions sont entrées en vigueur le 19 juin, était inapplicable *ratione temporis*. Le second procède de la lettre de l'article 2220 du Code civil, selon lequel les dispositions régissant la prescription extinctive ne concernent pas les délais de forclusion, « sauf dispositions contraires prévues par la loi ». La troisième chambre civile a récemment réaffirmé que le délai biennal de l'article 1648, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil est un délai de forclusion qui n'est pas susceptible de suspension par une mesure d'instruction présentée avant tout procès dès lors que l'article 2239 du Code civil évoque la suspension des seuls délais de prescription (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 janv. 2022, n° 20-22670, PB. Dans le même sens, V. déjà Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 nov. 2016, n° 15-24289, NPB). L'article 2232 du Code civil visant lui aussi exclusivement les délais de prescription, le délai de forclusion de deux ans de l'action en garantie des vices cachés ne devrait pas pouvoir être enfermé dans le délai butoir de vingt ans, contrairement à ce qui a été jugé à propos d'une vente civile (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> oct. 2020, n° 19-16986 : préc. – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 déc. 2021, n° 20-21439 : préc.).

En revanche, la première chambre civile considérant que le délai de l'article 1648, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil est un délai de prescription (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 20 oct. 2021, n° 20-15070, NPB), rien ne paraît s'opposer à ce que le recours en garantie des vices cachés dont dispose le constructeur contre les fournisseurs et les fabricants soit enfermé dans le délai butoir de vingt ans. Or depuis plusieurs années, elle affiche clairement, de concert avec la chambre commerciale, sa volonté de faire jouer à la prescription quinquennale de l'article L. 110-4 I du Code de commerce courant à compter de la vente initiale le rôle d'un délai butoir (sur cette question, V. *supra*)...

Les voies de la Cour de cassation sont décidément impénétrables et la réunion d'une chambre mixte paraît désormais indispensable afin d'offrir aux acteurs des opérations de construction la sécurité juridique dont ils ne sauraient plus longtemps être privés.

### Réception partielle d'un ouvrage inachevé (non) : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 mars 2022, n° 20-16829, PB

Depuis longtemps, la question des réceptions multiples d'un ouvrage inachevé donne lieu à un contentieux abondant. La Cour de cassation a consacré l'existence de plusieurs réceptions en présence de travaux réalisés par tranches successives dans le cadre d'une seule et même opération de construction (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 mars 2011, n° 10-15211, PB). Elle admet aussi les réceptions par lots (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 nov. 2010, n° 10-10828, NPB), même tacites (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 janv. 2019, n° 18-10197 et 18-10699, PB : *Lettre assurance construction n° 22*. – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 nov. 2020, n° 19-10724, NPB), tout en écartant opportunément les réceptions partielles à l'intérieur d'un même lot (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 févr. 2017, n° 14-19279, PB : *Lettre assurance construction n° 10*). Le présent arrêt est rendu dans des circonstances où un constructeur était titulaire de plusieurs lots relatifs au gros œuvre et à l'aménagement d'un bâtiment constitué d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de deux étages. Un procès-verbal constatait la réception des seuls travaux jusqu'alors achevés, au rez-de-chaussée et au premier étage. La cour d'appel observe l'absence de « *réception par lots* » dans la mesure où le procès-verbal évoque « *les travaux du rez-de-chaussée et du premier étage sans plus de précision* », avant de considérer que « *la réception partielle invoquée ne valait pas réception au sens de l'article 1792-6 du Code civil* ». Sa décision est approuvée par la troisième chambre civile selon laquelle il « *n'était pas soutenu que les travaux du rez-de-chaussée et du premier étage constituaient des tranches de travaux indépendantes ou formaient un ensemble cohérent* ». Est-ce à dire que la réception partielle des travaux du rez-de-chaussée et du premier étage aurait été admise s'il avait été soutenu en appel qu'ils constituaient des tranches de travaux indépendantes des travaux réalisés au sous-sol et au second étage, ou qu'ils formaient un ensemble cohérent ? Même si la portée de la motivation proposée ne s'impose pas d'évidence, rien n'est moins sûr. Le rapport annuel pour l'année 2017 apporte un éclairage très utile sur un *modus operandi* dont l'arrêt rendu le 16 mars dernier, qui en reprend les termes essentiels, pourrait constituer le simple rappel : « *le lot est l'ensemble cohérent de travaux en deçà duquel aucune réception partielle n'est possible. En revanche, il peut, bien évidemment, y avoir réception de tranches de travaux au-delà de cette entité minimale, par exemple, par bâtiment en cas de construction de plusieurs immeubles* » (C. cass., rapport annuel 2017, p. 220). Il est difficile de concevoir que les travaux réalisés sur deux étages d'un immeuble comportant quatre niveaux constituent des tranches de travaux indépendantes ou un ensemble cohérent au sens où semble l'entendre la Cour de cassation. Il s'agit plutôt d'une partie des travaux effectués en exécution de plusieurs lots confiés au même constructeur, dont la réception porterait une atteinte démesurée au principe d'unicité déjà très affaibli par la consécration jurisprudentielle des réceptions multiples. Il n'est jamais inutile à cet égard de rappeler que le principe d'unicité, matérialisé par la formule selon laquelle « *la réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve* » (C. civ., art. 1792-6, al. 1), devrait conduire à envisager une seule et unique réception par ouvrage...

### Assurance RC décennale – Construction de maison individuelle – Activité déclarée (non) : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 mars 2022, n° 21-12096, NPB

Le présent arrêt confirme le principe selon lequel « *si le contrat d'assurance obligatoire que doit souscrire tout constructeur ne peut comporter des clauses d'exclusion autres que celles prévues à l'article A. 243-1 du Code des assurances, la garantie de l'assureur ne concerne que le secteur d'activité professionnelle déclaré par le constructeur* » (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 29 avr. 1997, n° 95-10187, PB – arrêt fondateur –). En conséquence, si l'activité exercée sur le chantier n'est pas identique à celle mentionnée dans la police, l'assureur peut opposer un refus de garantie au motif que la prestation réalisée n'entre pas dans l'objet de la garantie (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 juill. 2011, n° 10-19928, NPB. – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 mars 2016, n° 14-15620, NPB). Ainsi, dans l'hypothèse où un assuré intervenu sur le chantier en qualité de constructeur de maison individuelle avait souscrit une police couvrant « *uniquement les travaux de techniques courantes correspondant aux activités déclarées de gros œuvre, plâtrerie - cloisons sèches, charpentes et ossature bois, couverture - zinguerie, plomberie - installation sanitaire, menuiserie - PVC* », la garantie est écartée au motif que l'activité « *construction de maison individuelle* » n'a pas été déclarée (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 oct. 2018, n° 17-23741, PB : *Lettre assurance construction n° 20*). Elle l'est pareillement à la suite de désordres procédant des activités déclarées de préparation et aménagement du site, maçonnerie et béton armé, couverture et menuiseries extérieures, menuiseries intérieures, vitrerie, isolation, peintures, revêtements souples et parquets. En effet, « *une clause en caractères gras des conditions générales, reprises dans les conditions particulières du contrat d'assurance stipulait que celui-ci ne garantissait pas l'assuré intervenant en qualité de constructeur de maison individuelle* ». L'assuré doit ainsi veiller à déclarer l'activité de constructeur de maison individuelle. De son côté, l'assureur doit prendre soin de rédiger les clauses définissant l'activité déclarée en évitant toute expression qui pourrait justifier la qualification d'exclusion de risque (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 nov. 2020, n° 18-18341, NPB : *Lettre assurance construction n° 31*). En effet, les exclusions de risque sont prohibées dans l'hypothèse où elles n'intègrent pas la liste limitative figurant dans les clauses types (C. ass., art. A. 243-1 I). Mieux vaut donc proscrire l'usage de formules négatives, même s'il n'emporte pas systématiquement sanction.

AUTEURS

Sabine BERTOLASO & Emmanuelle MENARD