



A propos de la responsabilité du vendeur qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'il a construit ou fait construire

Jean-Patrice Storck, Professeur à l'Université Robert-Schuman de Strasbourg, avocat

L'arrêt rendu par la troisième Chambre civile de la Cour de cassation le 27 sept. 2000 concerne la nature et les modalités de mise en oeuvre de la responsabilité de celui qui vend dans les dix années de son achèvement un ouvrage qu'il a construit ou fait construire. En l'espèce, le vendeur, artisan maçon de son état, avait effectué personnellement des travaux de couverture qui, selon l'acheteur, étaient affectés de désordres. Le contrat de vente contenait une clause de non-garantie des vices cachés et le vendeur n'avait pas souscrit d'assurance dommages-ouvrage pour les ouvrages en cause. L'intérêt de la décision commentée, qui rejette les moyens du pourvoi, est d'ouvrir de nouvelles perspectives en ce qui concerne la solution à apporter au litige.

I - Dans les circonstances exposées ci-dessus, le premier problème à résoudre est celui de la nature de l'action de l'acheteur, fondée soit sur les art. 1641 s. c. civ., soit sur les art. 1792 s. du même code.

A - On sait que la Cour de cassation a clairement pris parti pour l'application des règles relatives à la responsabilité des constructeurs. La lettre de l'art. 1792-1, 2°, c. civ. paraît autoriser le choix : est constructeur toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire. Or, aux termes de l'art. 1792 c. civ., tout constructeur d'un ouvrage doit la garantie décennale (Cass. 3e civ., 9 déc. 1992, n° 91-10.097 ; Cass. 1re civ., 10 déc. 1996, n° 94-20.757 ; Cass. 3e civ., 12 mars 1997, n° 95-12.727, D. 1998, Jur. p. 234, note J.-P. Storck  ; 14 janv. 1998, n° 95-19.916, RDI 1998, p. 262, obs. P. Malinvaud  ; 2 déc. 1998, n° 96-19.936 ; 9 déc. 1998, n° 97-13.380 ; 23 févr. 2000, n° 98-15.127).

Deux séries d'observations ont pu être faites à propos de ce courant jurisprudentiel.

1 - En premier lieu, il a été relevé que la garantie décennale était un délai d'épreuve de l'ouvrage et que la devaient tous ceux qui, ayant contribué à la mise sur le marché d'un ouvrage neuf, avaient acquis la qualité de constructeur dès l'origine de l'opération : personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, vendeur d'immeubles à construire, promoteur immobilier.

Le vendeur, après achèvement d'un immeuble qui a été utilisé et donc construit sans l'intention de le vendre, est dans une situation radicalement différente : il ne peut acquérir la qualité de constructeur qu'au moment de la vente d'un immeuble qui n'est pas neuf. Il paraît donc discutable d'en faire un constructeur, sachant par ailleurs que la garantie décennale due par les constructeurs initiaux se transmet à l'acquéreur de l'immeuble avec ce dernier (J.-P. Storck, note préc.).

Le sens de la règle va ainsi à l'encontre de la lecture dite littérale de l'art. 1792-1, 2°, c. civ. A l'appui de cette constatation, on relèvera que le texte concerne le vendeur après achèvement ; or, cette notion d'achèvement est étrangère à une opération de construction élémentaire, réalisée par un maître d'oeuvre et des entreprises à l'initiative d'un maître d'ouvrage.

En revanche, il existe un régime propre à la vente avant achèvement dans lequel le vendeur


doit la garantie décennale (art. 1646-1 c. civ.). Parce qu'au jour de la vente l'immeuble n'est pas achevé les textes placent la notion d'achèvement, définie à l'art. R. 262-1 CCH, au centre des règles protégeant l'acquéreur : le vendeur d'immeuble à construire en l'état futur d'achèvement doit fournir une garantie d'achèvement (art. R. 261-17 CCH) ; dans la vente à terme, le transfert de propriété s'effectue au jour de la constatation de l'achèvement (art. 1602-2 c. civ.).

Il n'est pas contesté que, dans ces cas de figure, l'immeuble vendu est neuf. N'y aurait-il pas dès lors dans les textes un régime alternatif d'application de la garantie des constructeurs à une opération de vente d'un immeuble neuf, avant achèvement et après achèvement, auquel cas l'art. 1792-1, 2°, ne concernerait pas notre hypothèse ?

2 - En second lieu, l'application de la garantie des constructeurs génère de multiples difficultés, qui obligent à des raisonnements délicats.

Ainsi, toute personne dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption de responsabilité établie par les art. 1792 s. doit être couverte par une assurance au jour de l'ouverture du chantier (art. L. 241-1 c. assur. et art. L. 243-3 c. assur. pour la sanction pénale) ; comment le vendeur pourrait-il l'être puisqu'à cette date il est maître de l'ouvrage et n'entend pas vendre ?

Par ailleurs, selon la Cour de cassation (Cass. 3e civ., 23 févr. 2000, Construction-Urbanisme mai 2000, n° 128, obs. D. Sizaire), les désordres concernés sont ceux qui étaient cachés au jour de la prise de possession de l'immeuble par l'acheteur. Or ce principe est étranger à la garantie décennale : on est conduit à construire un régime de garantie rattaché à la vente, dans lequel sont pris en compte les défauts cachés au jour de cette dernière, alors que sont couverts par la garantie décennale les défauts cachés lors de la réception de l'ouvrage.

Enfin, la garantie étant en principe épuisée au terme des dix ans suivant la réception, il a été envisagé par la doctrine d'ouvrir à l'acquéreur le droit d'agir sur le fondement du droit commun de la vente (obs. P. Malinvaud, RDI 2001, p. 84 , sous l'arrêt commenté). Plusieurs modalités ont été évoquées, aboutissant à deux conséquences : l'acquéreur d'un immeuble qui n'est plus neuf est mieux protégé que s'il avait acheté un immeuble neuf ; un débiteur de la garantie décennale pourrait voir sa responsabilité engagée sur le terrain du droit commun après l'expiration du délai de dix ans.

Pour les raisons invoquées ci-dessus, il paraît préférable d'appliquer le droit commun de la vente à l'hypothèse en cause.

B - L'arrêt commenté le fait pour des raisons circonstanciées et procédurales : la date de déclaration d'ouverture du chantier étant restée incertaine, l'application aux faits de l'art. 1792-1, 2°, issu de la loi du 3 janv. 1978, applicable aux chantiers ouverts à compter du 1er janv. 1979, n'était pas établie ; le vendeur avait placé les débats devant les juges du fond sur le terrain des art. 1641 s. c. civ.

On observera surtout que, pour la première fois en jurisprudence, l'application de la garantie décennale était revendiquée par le vendeur qui souhaitait faire état de la prescription du délai de dix ans.

Le risque avait été souligné en doctrine de voir l'avantage de principe attaché à l'application de la garantie des constructeurs se retourner contre l'acheteur. Il est en effet de principe que l'écoulement du délai de dix ans, qui a commencé à courir au jour de la réception, éteint toute possibilité d'action contre les constructeurs : aucune responsabilité ne prend le relais de la garantie des constructeurs lorsque celle-ci est éteinte. Cette solution découle de l'analyse de la garantie décennale en un délai d'épreuve de l'immeuble.

Si l'on considère le vendeur après achèvement comme constructeur, la vente réalisée dans les dix ans de la réception relève de la garantie due sur le fondement de l'art. 1792 c. civ. pour le temps restant à courir du délai décennal ; la vente réalisée après l'écoulement du délai

décennal est, quant à elle, soumise au droit commun de la vente.

On a dès lors un aperçu complet des enjeux liés au choix relatif à la nature de la garantie due par celui qui vend un ouvrage qu'il a construit ou fait construire dans les dix ans de l'achèvement : la garantie décennale est d'ordre public et n'autorise aucune stipulation exonératoire ; elle est cependant épuisée par l'écoulement du délai de dix ans.

La garantie des vices cachés due par le vendeur n'est enfermée dans aucun délai. L'art. 1643 c. civ. envisage cependant l'exonération du vendeur dit de bonne foi. C'est sans aucun doute là que se trouve le point clé du débat, auquel l'arrêt commenté apporte un élément décisif.

II - L'arrêt du 27 sept. 2000, dont on a dit plus haut qu'il avait été appelé à retenir le droit commun de la vente pour des raisons de fait, s'est prononcé sur la mise en oeuvre de la garantie des vices cachés due par le vendeur.

A - On observera, à titre liminaire, qu'étaient réunies en l'espèce les circonstances communes à tous les litiges où la garantie des constructeurs a été appliquée au vendeur après achèvement.

En premier lieu, le vendeur avait effectué lui-même les travaux litigieux : aucune action de nature décennale contre un entrepreneur n'avait donc été transmise à l'acquéreur. En deuxième lieu, aucune assurance dommages-ouvrage n'avait été souscrite. En troisième lieu, l'acte de vente contenait une stipulation exonératoire des vices cachés. L'intérêt de l'application littérale de l'art. 1792-1, 2°, à ces circonstances est de paralyser la stipulation de non-garantie. L'inconvénient de la solution est d'être applicable à tous les vendeurs et d'entraîner des difficultés de mise en oeuvre.

B - La Cour de cassation, relevant que le vendeur avait la qualité de maçon, en déduit que la clause de non-garantie n'était pas applicable. L'art. 1643 c. civ. dispose en effet que le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera tenu à aucune garantie. Seul le vendeur qualifié de bonne foi peut en conséquence stipuler efficacement une clause exonératoire.

Selon la jurisprudence, le vendeur professionnel est irréfragablement présumé connaître les défauts cachés (V., par ex., Cass. 2e civ., 30 mars 2000, D. 2000, IR p. 132<sup>15</sup>). En l'espèce, la qualité de maçon et de professionnel du bâtiment du vendeur paraît avoir conduit les juges du fond à le considérer comme un professionnel. De manière plus générale, il nous paraît que celui qui a réalisé lui-même les travaux, professionnel du bâtiment ou non, connaît les défauts cachés de son ouvrage ou, du moins, ne peut les ignorer. Il en découle l'inefficacité de la stipulation de non-garantie des vices cachés.

On fera une dernière observation à propos de la décision commentée : il ressort de la motivation retenue par les juges du fond que le vendeur est réputé avoir effectué les travaux lui-même s'il n'établit pas qu'ils ont été réalisés par un entrepreneur. Cette analyse permet de prendre en compte les ouvrages construits de manière clandestine par des entreprises, qui seront donc garantis personnellement par le vendeur.

L'analyse menée ci-dessus permet d'assurer à l'acheteur une protection complète, sans pour autant déformer les principes qui régissent la garantie décennale, délai d'épreuve de l'immeuble dont les conséquences sont supportées par ceux qui mettent sur le marché un immeuble neuf : dans tous les cas, le droit commun de la vente régit les relations vendeur-acheteur, dans la mesure où l'ouvrage n'est pas neuf. Si les travaux ont été effectués par des entreprises, la garantie décennale due par celles-ci se transmet à l'acquéreur. Le vendeur de bonne foi, qui ignore au jour de la vente les vices de la chose, peut stipuler une clause de non-garantie. Si le vendeur a effectué lui-même les travaux, il est réputé connaître l'existence de tous les désordres, les stipulations exonératoires étant alors dépourvues d'efficacité.

On ajoutera que cette garantie due au titre du droit de la vente n'est pas enfermée dans le

délai décennal, ce qui améliore la situation de l'acquéreur.

**Mots clés :**

VENTE \* Garantie \* Garantie des vices cachés \* Maison d'habitation \* Vendeur réputé constructeur \* Garantie décennale