

Le vendeur d'un immeuble, qualifié de maître d'oeuvre « de fait », est assimilé à un professionnel

Jean-Patrice Storck, Professeur à l'Université de Strasbourg, Avocat

L'arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 9 février 2011 aborde de manière originale la question de la responsabilité envers l'acquéreur du vendeur d'un immeuble du fait des travaux effectués avant la vente, tout en confirmant la lutte acharnée que mène la Cour de cassation contre les clauses de non-garantie des vices cachés stipulés dans ces circonstances.

En l'espèce, le vendeur avait conçu la transformation du système de chauffage, procédé avec un plombier-chauffagiste à l'installation d'un poêle à bois et raccordé lui-même ce dernier au conduit de fumée. Un incendie trouvant son origine dans les défauts de l'installation de chauffage avait détruit une partie de l'immeuble. Mis en cause par l'acquéreur sur le terrain de la garantie des vices cachés, le vendeur opposait une clause conventionnelle exonératoire de garantie. L'objet essentiel du litige concernait l'efficacité de la stipulation.

On sait que cette question est à l'origine du mouvement jurisprudentiel initié en 1992 par la troisième chambre civile, consistant à qualifier de constructeur au sens de l'article 1792-1, 2°, du code civil, le vendeur qui a réalisé ou fait réaliser des travaux, le soumettant ainsi à la garantie décennale d'ordre public, dans le but de paralyser l'efficacité de la stipulation de non-garantie (Civ. 3<sup>e</sup>, 9 déc. 1992, n° 91-12.097, D. 1993. 359<sup>☞</sup>, obs. F. Magnin<sup>✍</sup> ; RDI 1993. 225<sup>☞</sup>, et 378, obs. P. Malinvaud et B. Boubli<sup>☞</sup> ; 12 mars 1997, n° 95-12.727, D. 1998. 234<sup>☞</sup>, note J.-P. Storck<sup>✍</sup> ; AJDI 1997. 864<sup>☞</sup>, obs. J.-P. Karila<sup>☞</sup>, et 1998. 1090<sup>☞</sup>, obs. M. Davin<sup>☞</sup> ; RDI 1997. 240, obs. P. Malinvaud et B. Boubli<sup>☞</sup>, et 1998. 652, obs. C. Saint-Alary-Houin<sup>☞</sup>).

Ce n'est pourtant pas la voie juridique choisie par la présente décision, qui place le débat sur le terrain du droit de la vente et plus spécialement de l'article 1643 du code civil, qualifiant le vendeur de professionnel pour avoir exercé la maîtrise d'oeuvre de fait de l'opération.

L'arrêt commenté présente ainsi deux intérêts ; l'un explicite est relatif à la mise en oeuvre du droit de la vente ; l'autre implicite tient à la place respective du droit de la vente et du contrat d'entreprise dans le débat.

**I** - Le droit de la vente autorise sous condition la stipulation d'une clause exonérant le vendeur de la garantie des vices cachés : selon l'article 1643 du code civil, le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins qu'il n'ait dans ce cas stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

De ce texte découle que seul le vendeur ignorant le défaut, dit de bonne foi, peut stipuler une clause de non-garantie ; le vendeur connaissant le défaut, dit de mauvaise foi, auquel la jurisprudence assimile le vendeur professionnel, se voit fermer cette opportunité. Ainsi que l'exprime sobrement la Cour de cassation, « *le vendeur qui, ayant connaissance d'un vice lors de la conclusion du contrat, stipule qu'il ne le garantira pas, est tenu à garantie, nonobstant cette clause* » (Civ. 3<sup>e</sup>, 16 déc. 2009, n° 09-10.540, Bull. civ. III, n° 288 ; D. 2010. 207<sup>☞</sup>).

Ce sont ces dispositions qui ont été appliquées en l'espèce au vendeur, dans une mesure cependant originale. Les juges du fond, approuvés par la Cour de cassation, retiennent en

effet que le vendeur, ayant acheté les matériaux, conçu l'installation litigieuse et partiellement réalisé celle-ci, s'était comporté en maître d'oeuvre et devait, pour cette raison, être assimilé au vendeur professionnel. De ceci découle l'inefficacité de la stipulation d'exonération de la garantie des vices cachés.

Deux observations seront faites à propos de ce raisonnement.

On notera en premier lieu que la Cour de cassation applique au vendeur ayant réalisé des travaux le droit de la vente, ce qui en apparence n'obéit pas à la ligne jurisprudentielle rappelée plus haut (V. obs. sous la décision, M.-L. Pagès-De Varenne, *Constr.-Urb.* 2011, n° 59 ; dans le même sens, Civ. 3<sup>e</sup>, 6 oct. 2010, n° 09-16.841).

En second lieu, la Cour de cassation écarte la clause exonératoire de garantie stipulée en retenant que le vendeur a la qualité de professionnel pour avoir conçu l'installation et réalisé celle-ci avec un artisan. Concrètement, l'arrêt consacre la qualité de maître d'oeuvre de fait du propriétaire qui, ayant conçu une installation, fait effectuer une partie des travaux par un artisan.

On comparera utilement cette solution avec celle retenue dans une décision du 6 octobre 2010 (préc.) : le vendeur, qui avait réalisé des « travaux de bricolage » pour étendre l'installation électrique, sans respecter ni les normes, ni les règles techniques, opposait à l'acheteur la clause exonératoire de responsabilité qui avait été stipulée ; la cour d'appel avait considéré que le vendeur ne connaissait pas l'existence du défaut de l'installation, dans la mesure où aucun dysfonctionnement n'avait attiré son attention et ne caractérisait ainsi sa mauvaise foi. L'arrêt est cassé car les motifs retenus ne suffisent pas à exclure la connaissance du vice par le vendeur. Pour la Cour de cassation, il semble que celui qui effectue lui-même les travaux connaît ou est réputé connaître les défauts de son travail.

On voit ainsi se profiler une alternative : soit le vendeur a fait lui-même les travaux et il est réputé en connaître les défauts ; soit il a conçu l'installation tout en faisant effectuer les travaux par un entrepreneur : il est alors maître d'oeuvre de fait assimilé à un professionnel. Dans les deux cas, la clause exonératoire de responsabilité est écartée sur le terrain du droit de la vente avec une nuance cependant entre les deux hypothèses : en faisant référence à la qualité de maître d'oeuvre de fait, la Cour de cassation utilise une qualité propre au contrat d'entreprise.

On constate que le droit de la vente permet de protéger les intérêts de l'acquéreur, auquel le vendeur qui a effectué les travaux, sièges des désordres, oppose une clause exonératoire de garantie des vices cachés.

**II** - S'agissant de la vente d'un ouvrage sur lequel le vendeur a effectué ou fait effectuer des travaux, comment distinguer, dès lors, les hypothèses relevant du droit de la vente et celles concernées par le contrat d'entreprise.

**A** - On sait en effet que la Cour de cassation a opté pour une application littérale du texte de l'article 1792-1, 2°, du code civil, aux termes duquel est constructeur (et doit donc la garantie d'ordre public des constructeurs) celui qui vend après achèvement un ouvrage qu'il a construit ou fait construire.

Une partie de la doctrine contemporaine de la réforme de 1978 avait exprimé des réserves sur la portée du texte : pour certains, le code civil faisait référence à l'entrepreneur qui était vendeur (Liet-Veaux, *Le droit de la construction*, 9<sup>e</sup> éd., Litec, 1987, p. 420) ; d'autres avaient regretté la formule légale, en indiquant qu'elle allait malheureusement concerner tous les vendeurs (Malinvaud-Jestaz, *Droit de la promotion immobilière*, 3<sup>e</sup> éd., Dalloz, 1986, n° 161).

Dans le but d'écartier les clauses exonératoires de la garantie des vices cachés stipulées dans les contrats de vente, la Cour de cassation a considéré que ce texte s'appliquait à tout vendeur, même non-professionnel : ainsi, tout vendeur, ayant construit ou fait construire l'ouvrage immobilier dans les dix ans précédant la vente, doit à son acquéreur la garantie

décennale, quand bien même il ne serait pas professionnel de l'immobilier (Civ. 3<sup>e</sup>, 14 janv. 1988 ; 12 mars 1997, n° 95-12.727, D. 1998. 234<sup>☞</sup>, note J.-P. Storck<sup>✍</sup> ; AJDI 1997. 864<sup>☞</sup>, obs. J.-P. Karila<sup>☞</sup>, et 1998. 1090<sup>☞</sup>, obs. M. Davin<sup>☞</sup> ; RDI 1997. 240, obs. P. Malinvaud et B. Boubli<sup>☞</sup>, et 1998. 652, obs. C. Saint-Alary-Houin<sup>☞</sup>), même s'il n'avait pas l'intention de vendre au moment de la construction (Civ. 3<sup>e</sup>, 2 déc. 1998, n° 96-19.936), alors même que la vente n'intervient pas immédiatement après l'achèvement et porte donc sur un bien usagé (Civ. 3<sup>e</sup>, 2 oct. 2002, n° 00-11.117, D. 2002. 2986<sup>☞</sup> ; RDI 2002. 517, obs. J.-D. Bénatar et P. Paineau<sup>☞</sup>, 546, obs. P. Malinvaud<sup>☞</sup>, et 2003. 182, obs. C. Saint-Alary-Houin<sup>☞</sup>). On a pu regretter la solution dans la mesure où elle n'est pas conforme à l'essence de la garantie décennale ; celle-ci est en effet un délai d'épreuve de l'ouvrage immobilier neuf, quel que soit le montage juridique (vente, contrat d'entreprise, mandat), dont il découle que toute construction neuve est garantie pendant dix ans contre les désordres remplissant les conditions de gravité légales. Cette garantie est due par ceux qui contribuent à mettre sur le marché l'ouvrage neuf ; or, elle est supportée dans les décisions citées par le vendeur d'un immeuble déjà utilisé et donc non-neuf (V. J.-P. Storck préc.).

La troisième chambre civile de la Cour de cassation a encore étendu l'emprise de la qualification de constructeur du vendeur-rénovateur, en mettant à sa charge la responsabilité des dommages intermédiaires. En effet, un arrêt du 4 novembre 2010 (Civ. 3<sup>e</sup>, 4 nov. 2010, n° 09-12.988, D. 2010. 2705, obs. F. Garcia<sup>☞</sup> ; RDI 2011. 116, obs. J.-P. Tricoire<sup>☞</sup>) aborde la question des désordres affectant des travaux d'étanchéité de la façade d'une maison d'habitation dans laquelle les vendeurs avaient fait procéder à des travaux de rénovation. La Cour de cassation tire toutes les conséquences de la qualification de constructeur du vendeur dans un attendu dépourvu d'ambiguïté : « *étant réputé constructeur, la personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire, est tenue d'une responsabilité pour faute prouvée en ce qui concerne les dommages intermédiaires* ».

**B** - L'application de l'article 1792-1, 2°, suppose cependant que le vendeur a construit ou fait construire l'ouvrage vendu. Lorsque ce dernier a été intégralement construit, aucune difficulté ne se présente : le vendeur est certainement constructeur. Plus délicate est l'hypothèse où l'immeuble vendu a fait l'objet de travaux réalisés par le vendeur avant la vente.

C'est alors l'importance des travaux de rénovation qui conduit le cas échéant à leur assimilation à une construction, faisant du vendeur un constructeur. Ainsi en va-t-il de l'aménagement de combles (Civ. 3<sup>e</sup>, 9 déc. 1998, n° 97-13.380), de l'agrandissement d'un pavillon (Civ. 3<sup>e</sup>, 12 mars 1997, préc.) ou de la rénovation d'une maison (Civ. 3<sup>e</sup>, 4 nov. 2010, préc.).

S'agissant des travaux réalisés sur l'immeuble vendu, le vendeur acquiert la qualité de constructeur et assume ainsi la responsabilité décennale qui est d'ordre public ; pour les autres parties de l'immeuble vendu, le contrat de vente reprend ses droits, puisque l'opération initiale est une vente d'immeuble dont une partie seulement a fait l'objet de travaux. Il en découle que la vente de l'immeuble relèvera pour partie de la garantie des constructeurs et pour partie de la garantie des vices cachés du contrat de vente. On mesure la complexité de la situation découlant de l'existence de deux régimes de garantie pour une opération unique, surtout si leur application se réalise de manière distributive. Cette considération est peut-être à l'origine de la décision de la Cour de cassation d'appliquer ces garanties cumulativement : la garantie décennale due par le vendeur n'exclut pas la garantie des vices cachés. Ainsi un acheteur peut-il obtenir la résolution de la vente en raison de défauts de nature décennale (Civ. 3<sup>e</sup>, 2 mars 2005, n° 03-16.561, Bull. civ. III, n° 49 ; D. 2005. 914<sup>☞</sup> ; RDI 2005. 224, obs. P. Malinvaud<sup>☞</sup>) ou agir en garantie des vices cachés alors que le délai décennal est écoulé (Civ. 3<sup>e</sup>, 17 juin 2009, n° 08-15.503, Bull. civ. III, n° 143 ; D. 2009. 1760<sup>☞</sup>, et 2573, spéc. 2576, chron. F. Nési<sup>✍</sup> ; RDI 2009. 475, obs. O. Tournafond<sup>☞</sup> ; 11 mai 2010, n° 09-13.358, AJDI 2010. 662<sup>☞</sup> ; RDI 2010. 450, obs. J.-P. Tricoire<sup>☞</sup>).

Quant au vendeur non-constructeur qui a effectué ou fait effectuer des travaux non assimilables à une construction, il reste tenu par les seules règles du droit de la vente : la clause exonératoire de garantie qui aura pu être stipulée sera inopérante s'il connaissait les

défauts pour avoir effectué lui-même les travaux ou assuré une maîtrise d'oeuvre de fait, comme l'établit la décision commentée.

Deux observations seront faites à titre de conclusion.

En premier lieu, il n'est pas aisé de trouver une harmonie dans la jurisprudence de la Cour de cassation relative pourtant à une question d'un intérêt pratique certain : que garantit le vendeur bricoleur ? La lettre de l'article 1792-1, 2°, dont la rédaction est générale, est appliquée à des situations très différentes les unes des autres (vente d'un immeuble à l'état neuf, utilisé, objet d'une rénovation ou de travaux ponctuels, par un particulier ou un professionnel) ce qui rend délicate une mise en oeuvre simple. Peut-être le salut pourrait-il être trouvé dans une rédaction plus adaptée du texte (O. Tournafond, obs. préc.).

En second lieu, on observera qu'à l'origine la qualité de constructeur du vendeur a été retenue par la Cour de cassation pour écarter l'application d'une clause exonératoire de la garantie des vices cachés. Or, les décisions récentes montrent que la Cour de cassation tire de la qualification retenue des conséquences allant au-delà du but initial : ainsi, le vendeur constructeur doit-il assumer l'ensemble des garanties et responsabilités pesant sur les constructeurs. Le vendeur constructeur est en particulier responsable des dommages dits intermédiaires en cas de faute ; on sait qu'il s'agit de dommages qui ne remplissent pas les conditions de gravité exigées pour accéder à la qualification de désordres décennaux. Or, une telle responsabilité tirée de la faute n'est pas imposée au vendeur par le droit de la vente : le vendeur n'assume que la garantie des vices cachés, ce qui suppose que le défaut rend le bien impropre à sa destination. Le statut de constructeur confère ainsi au vendeur des obligations propres. C'est peut-être une raison pour ne pas négliger les effets potentiels de la qualification de maître d'oeuvre de fait retenue par l'arrêt commenté.

**Mots clés :**

VENTE \* Garantie \* Garantie des vices cachés \* Clause d'exclusion \* Vente immobilière \* Travaux de transformation