

Assimilation à une construction d'importants travaux de réhabilitation d'un immeuble et indivisibilité entre l'existant et les travaux neufs

Rémy Raffi

NOTE

1. - L'application de l'art. 1792 c. civ. aux travaux de restauration immobilière est une source incessante de difficultés, du fait que cet article n'impose la garantie décennale des vices cachés, après réception, qu'au « constructeur » d'un ouvrage. La notion de construction d'un ouvrage rappelle, en effet, plus l'idée d'une édification à neuf que celle d'une intervention sur un ensemble existant. Nonobstant, la jurisprudence décide, de façon constante, que des travaux de restauration suffisamment importants sont assimilables à la construction d'un ouvrage et relèvent par suite du domaine des art. 1792 et s. C'est en substance la solution que confirme l'arrêt de la troisième Chambre civile de la Cour de cassation présenté ci-dessus. Il n'y aurait guère de motifs de s'attarder davantage sur cette décision si elle n'avait mis en évidence des problèmes particulièrement délicats, relatifs à la détermination du champ d'application de la garantie décennale, et à l'éventuelle distinction à opérer entre les parties anciennes de l'édifice restauré et ses parties nouvelles. Ces problèmes ont trait, d'une part, au siège du désordre, et, d'autre part, à son origine.

A. - Le siège du désordre.

2. - Selon le premier moyen du pourvoi, la cour d'appel encourt la cassation pour deux raisons : d'abord, parce que les travaux de rénovation n'auraient pas revêtu une importance suffisante pour être soumis aux dispositions des art. 1792 et s. ; ensuite, à supposer qu'ils le soient, parce que la garantie décennale serait limitée à ce qui touche l'ouvrage construit, autrement dit à la partie nouvelle, résultat des travaux, puisque l'art. 1792 vise les dommages « 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 ». Dans cette optique, les parties anciennes de l'édifice ne correspondent pas à l'idée de « construction » d'un ouvrage, ce qui entraîne que les dommages qui les affectent ne sont pas soumis aux dispositions de l'art. 1792 (1).

3. - La Cour suprême ne répond clairement qu'à la première branche du moyen : pour imposer l'application de l'art. 1792, elle constate, d'une part, que les travaux sont assimilables à la construction d'un ouvrage et, d'autre part, que les dommages compromettent la solidité de cet ouvrage (2). La mention de ce que les désordres sont « généralisés » (il faut comprendre aux parties nouvelles et aux parties anciennes) n'a d'intérêt, en toute logique, que parce qu'il s'ensuit qu'ils affectent nécessairement les parties nouvelles, c'est-à-dire l'ouvrage proprement dit, ainsi que nous l'avons remarqué plus haut. Cette mention n'autorise donc pas à réparer la totalité des désordres sur le seul fondement de la garantie décennale. Pour ce faire, il eût été plus clair et plus conforme à la position jurisprudentielle habituelle d'indiquer, dès la réponse au premier moyen, que ces désordres affectaient indistinctement les parties anciennes et nouvelles, et devenaient, de ce fait, indivisibles, ce qui impliquait un sort commun (3). Cependant, une telle solution n'est réellement admissible que dans la mesure où est respectée la condition relative à l'origine du désordre (4), suivant laquelle ce dernier doit trouver sa source dans l'ouvrage *stricto sensu*. Par conséquent, il aurait mieux valu, au lieu de rechercher si les désordres affectaient indistinctement les parties nouvelles et les parties anciennes, ce qui, en soi, ne justifie pas que l'entière réparation soit opérée au moyen de la garantie décennale (réservée en principe à l'ouvrage neuf) plutôt qu'au moyen de la responsabilité contractuelle de droit commun (réservée en principe à la partie préexistante), reconduire la position jurisprudentielle relative à la prise en charge des

dommages consécutifs. Malgré un fort courant doctrinal, qui déduit du texte de l'art. 1792 que la réparation ordonnée sur le fondement de la garantie décennale doit concerner uniquement l'ouvrage, à l'exclusion des parties anciennes (5), le juge décide que les désordres qui ont pour siège les parties anciennes de l'immeuble sont réparables sur le fondement de la garantie décennale dès lors qu'ils sont la suite directe des désordres affectant les parties nouvelles et réparables à ce titre (6). Dans ces conditions, il appert que, si le dommage qui affecte l'ouvrage construit et provient de celui-ci n'est pas suffisamment grave, quand bien même le dommage consécutif qui frappe les parties anciennes le serait, l'art. 1792 ne saurait être appliqué. En définitive, tout dépend de la détermination préalable de l'origine du désordre, question que la Cour de cassation n'aborde que dans sa réponse au second moyen.

B. - L'origine du désordre.

4. - Malgré la formulation ambiguë de l'art. 1792, qui parle de « dommages » à l'ouvrage (7), il ne fait pas de doute que le désordre doit avoir un lien direct avec l'opération de construction, c'est-à-dire trouver sa source dans l'acte d'édification ou, si l'on préfère, être la conséquence d'un vice de construction, auquel on associe classiquement le vice du sol (8). Conformément à cette conception, le pourvoi avançait la nécessité que soit établi un lien de causalité entre le dommage et l'opération de construction (9). Comme il était soutenu que les désordres ne pouvaient être attribués intégralement aux opérations de rénovation, les juges du fond auraient dû ordonner une réparation partielle sur le fondement de la garantie décennale. Présenté de cette façon, le raisonnement paraît imparable ; cependant, la Cour de cassation approuve la cour d'appel d'avoir fondé la totalité de la réparation sur l'art. 1792, en réduisant la double condition qu'un dommage grave affecte l'ouvrage construit et y trouve sa source. Le juge du droit, d'abord, souligne le caractère indivisible des travaux neufs et des existants ; ensuite, il exclut que la cause des désordres réside seulement dans les parties anciennes, au motif que la rénovation effectuée par le constructeur assigné a été contraire aux règles de l'art. Si le début de la réponse nous satisfait pleinement, tel n'est pas le cas, loin s'en faut, de la suite, du moins au regard de ce qui est affirmé précédemment : en envisageant l'éventualité que les désordres proviennent uniquement des parties anciennes, la Cour de cassation met en cause la portée de l'indivisibilité qu'elle vient pourtant de proclamer. L'explication tient peut-être dans ce que deux conceptions de l'indivisibilité sont concevables.

5. - Soit l'indivisibilité porte en réalité sur le sort des parties existantes et nouvelles, ce qui sous-entend que l'ouvrage n'englobe pas les parties anciennes. Plus exactement, si les dommages qui touchent à la fois l'ancien et le neuf présentent, en quelque façon, une certaine unité, ils deviennent indivisibles, et il suffit qu'ils trouvent partiellement leur source dans l'ouvrage construit pour que l'art. 1792 soit susceptible de justifier leur entière réparation. Cette approche s'accorde mal avec le sens apparent de l'attendu exposé par les juges de la troisième Chambre civile, qui vise l'indivisibilité des « existants » et des « travaux neufs » ; néanmoins, elle permet d'expliquer l'importance de l'éventualité que les désordres trouvent leur source exclusivement dans les parties anciennes (10).

6. - Soit l'indivisibilité est matérielle, et implique que les parties anciennes et les parties nouvelles se fondent en un même ensemble. Bien que cette interprétation découle de l'analyse littérale de l'attendu, il est peu probable qu'elle corresponde à ce qu'a voulu dire la troisième Chambre civile. Si cette dernière avait visé l'indivisibilité matérielle, elle n'aurait pas eu besoin de mentionner, en outre, que la cause du désordre pouvait se trouver exclusivement dans les parties anciennes. Dans une telle conception, il suffit, en effet, de constater que le désordre provient de l'ensemble indivisible, sans distinguer entre les parties anciennes et nouvelles qui le composent. Bref, l'ouvrage construit englobe de la sorte les parties anciennes qui lui sont incorporées.

7. - Quoique les deux interprétations ci-dessus conduisent à une résolution identique du litige, l'idée d'une indivisibilité matérielle emporte notre adhésion. Elle est assurément la plus rationnelle et s'accorde parfaitement avec une appréciation rigoureuse de la condition de construction d'un ouvrage posée par l'art. 1792 : l'indivisibilité est déduite de l'importance des travaux de restauration, assimilables, de ce fait, à une véritable construction d'ouvrage. En somme, c'est parce que l'idée de construction d'un ouvrage n'est acceptable pleinement que

pour des travaux importants qu'on peut en déduire la conséquence générale d'une indivisibilité matérielle entre les parties anciennes et nouvelles, et l'exigence d'une parfaite connaissance du support existant (11) par les locateurs d'ouvrage, comme s'ils l'avaient construit (12).

8. - Un dernier aspect de l'argumentation développée par la Cour de cassation pour écarter le deuxième moyen pose problème. Nous avons vu plus haut que la thèse consistant à réserver l'indivisibilité aux dommages permettait d'expliquer pourquoi la troisième Chambre civile faisait référence à la possibilité que la cause des désordres réside uniquement dans les parties anciennes (13). Si l'on écarte cette conception de l'indivisibilité, trop éloignée du texte clair et précis énoncé par la Cour de cassation, force est de chercher une autre explication à cette prise en compte. A la réflexion, les juges paraissent hésiter entre deux approches de l'origine du désordre, tout en envisageant un même point de départ, à savoir que le désordre trouve son origine dans l'ouvrage. Dans la première approche, l'ouvrage est vu en tant que résultat de l'acte de construire (14). Dès lors, le désordre n'est réparable sur le fondement de la garantie décennale que s'il trouve sa source dans l'ensemble immobilier construit. Il est permis de penser que la Cour de cassation a affirmé l'indivisibilité des parties anciennes et nouvelles en ayant à l'esprit cette appréciation de l'origine, afin d'inclure dans le domaine de la garantie décennale les désordres issus des parties anciennes incorporées à l'ouvrage. Dans la seconde conception, l'ouvrage est vu en tant qu'action de construire (15). C'est une telle conception, apparemment, qui pousserait les juges à évoquer l'éventualité que la cause des désordres est située seulement dans les parties anciennes et à en exclure toute portée en arguant d'une erreur de diagnostic donc d'un acte de construction vicieux. La première approche nous semble éminemment préférable. Elle conduit à soumettre à une même démarche les travaux neufs et les travaux de restauration, avec, notamment, une condition générale d'application de la garantie décennale qui serait l'existence d'un vice interne de l'ouvrage (16). L'indivisibilité matérielle évoquée ci-dessus favorise assurément cette approche (17).

9. - Il faut convenir, toutefois, que la prise en compte du vice du sol étaye, de prime abord, la deuxième conception : si le désordre est dû à un vice du sol, il trouve sa source en dehors de l'ouvrage en tant que résultat du travail de construction, tout en étant lié à ce travail (18). A cet argument, il est loisible de répondre que, puisque le législateur a pris la peine d'englober le « vice du sol » dans le domaine de la garantie décennale (19), c'est précisément parce que le désordre qui ne provient pas véritablement de l'ouvrage construit est exclu de ce domaine. Certes, de bons auteurs objecteront que le vice de l'existant est assimilable au vice du sol, car l'existant est lui-même assimilable au sol auquel il est incorporé (20) ; mais l'objection est quelque peu artificielle et, surtout, le vice du sol étant présenté comme une exception au principe, il convient d'en faire une interprétation stricte, excluant sans doute qu'on y associe le vice de l'existant.

10. - En résumé, de façon globale, deux thèses essentiellement s'opposent : dans l'une, l'ouvrage est constitué par les parties nouvelles et les parties anciennes qui leur sont incorporées, et l'origine du désordre doit nécessairement s'y trouver ; dans l'autre, l'ouvrage est constitué par les parties nouvelles seulement, mais l'origine du désordre peut être recherchée en dehors de l'ouvrage construit, du moment qu'elle correspond à un acte anormal lié à la construction.

Mots clés :

CONTRAT D'ENTREPRISE * Responsabilité * Garantie décennale * Construction * Définition * Réhabilitation immobilière

(1) La question de l'opportunité d'écarter la garantie décennale pour la réparation des désordres touchant les parties anciennes de l'ensemble immobilier se situe sur deux plans : en premier lieu, la loi du 4 janv. 1978 n'oblige le constructeur à s'assurer qu'en ce qui concerne la garantie décennale ; en second lieu, cette dernière est organisée autour d'une « présomption de responsabilité », plus avantageuse pour la victime que le régime de la faute

prouvée applicable sans doute à la violation, par le constructeur, de son obligation de conseil, qu'il peut sembler logique d'invoquer en présence d'une insuffisance des parties anciennes. Assurément, le juge aura tendance à fonder la réparation du dommage sur l'art. 1792, autrement dit à la mettre à la charge de l'assurance. L'arrêt du 30 mars 1994 en est une parfaite illustration.

(2) L'arrêt parle de désordres « mettant l'immeuble en péril ».

(3) Pour des applications de cette orientation jurisprudentielle en présence de désordres affectant indistinctement des gros et des menus ouvrages (art. 1792 dans sa rédaction antérieure à 1978), V., par exemple, Cass. 3e civ., 9 janv. 1991, *Bull. civ.* III, n° 10 ; *RD imm.* 1991.225, obs. P. Malinvaud et B. Boubli ☞.

(4) Nous étudions cette condition ci-dessous (n° 4 s.).

(5) V. P. Dubois, *RD imm.* 1991.77 ☞ ; G. Leguay, *ibid.* 1994.76 ☞. Adde, plus nuancés P. Malinvaud et P. Jestaz, *Droit de la promotion immobilière*, 5e éd., 1991, p. 122, n° 141. *Contra* B. Boubli, La responsabilité et l'assurance des architectes, entrepreneurs et autres constructeurs, éd. du JNA, 3e éd., 1991, p. 374, n° 632 ; H. Groutel, *Resp. civ. et assur.* 1990. *Chron.* 23 ; adde B. Soinne, *La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux*, LGDJ, 1969, p. 724.

(6) La jurisprudence semble aller dans ce sens. Cf. Cass. 3e civ., 22 févr. 1978, *Bull. civ.* III, n° 93 ; *JCP* 1978.IV.135 ; Cass. 1re civ., 3 juill. 1990, *Resp. civ. et assur.* 1990. *Comm.* 392, et *Chron.* 23, préc., par H. Groutel ; *RD imm.* 1991.77, chron. P. Dubois ☞ ; *RGAT* 1991.608, note J. Bigot. - Adde CE, 10 avr. 1991, *RD imm.* 1991.338, obs. F. Llorens et P. Terneyre ☞.

(7) S'en tenir strictement à l'existence d'un « dommage à l'ouvrage » conduit à négliger la question de l'origine du désordre. Si elle était consacrée, une telle position serait indéfendable. Etant donné que l'art. 1792 n'admet que la cause étrangère pour écarter la présomption, de nombreux désordres, ne relevant pas de l'idée de cause étrangère tout en étant parfaitement indépendants de l'activité du constructeur, seraient, de la sorte, mis à la charge de ce dernier. Par exemple, le bris de vitrages par un inconnu n'a rien à voir, de prime abord, avec la survenance d'un événement imprévisible, irrésistible et extérieur, ni avec une faute de la victime ; par application du principe ci-dessus, il appartiendrait au constructeur de réparer le dommage correspondant.

(8) Comp. la garantie des vices cachés dans la vente, toutes proportions gardées ; V., à ce propos, l'ouvrage de B. Gross, *La notion d'obligation de garantie dans le droit des contrats*, LGDJ, 1966.

(9) A noter qu'il s'agit d'établir un lien de cause à effet, non entre l'acte du constructeur et le dommage, mais entre l'acte de construction et le dommage. A ce propos, V. H. Périnet-Marquet, Remarques sur la force de la garantie des constructeurs (depuis la loi de 1978), *JCP* 1992.I.3553, p. 47 et s. Adde R. Raffi, *L'obligation de garantie du constructeur immobilier*, thèse, Bordeaux, 1994.

(10) Puisque, dans cette conception, si les désordres n'ont aucun lien avec l'ouvrage (la partie neuve), l'art. 1792 demeure inapplicable.

(11) Sachant qu'il est des existants qui ne sont pas concernés par les travaux. Il faut donc distinguer les existants inclus dans l'opération et ceux qui sont restés en dehors. C'est dire que l'indivisibilité matérielle ne porte que sur les parties anciennes dont la parfaite maîtrise était nécessaire pour la bonne réalisation des travaux (il est permis de se demander si la Cour de cassation, lorsqu'elle envisage que les désordres puissent provenir exclusivement des parties anciennes, ne vise pas en définitive les parties anciennes non incorporées à l'ouvrage, ce qui ne serait pas en contradiction avec la thèse de l'indivisibilité matérielle). Du coup, il est normal que la méconnaissance de leur caractère vicieux soit reprochée aux constructeurs, en tant que vice de construction de l'ouvrage.

(12) Comp. Cass. 1^{re} civ., 28 oct. 1991, *Resp. civ. et assur.* 1992. *Comm.* 37 : « Attendu que c'est par une recherche nécessaire de la portée de la clause d'exclusion litigieuse qu'après avoir retenu que les dommages subis par les époux Michel trouvaient leur origine dans la rupture partielle d'une poutre ancienne, les juges du second degré ont estimé que ces dommages n'entraient pas dans le champ d'application de ladite clause dès lors qu'en raison de la réalisation de travaux de rénovation prenant appui sur cette poutre, celle-ci avait cessé d'être un élément indépendant pour constituer un matériau de l'ensemble issu de ces travaux ; qu'une telle interprétation est exclusive de la dénaturation alléguée par le moyen ; que celui-ci ne peut donc être accueilli ». Le fait d'étendre ainsi la consistance de l'ouvrage n'apparaît pas inhabituel : l'extension concerne également des éléments très élaborés, plus complexes que de simples matériaux (comme les éléments d'équipement et les composants). Sous cet angle, il n'est guère admissible d'autoriser le constructeur à échapper à la garantie en établissant son absence de maîtrise réelle des parties existantes, alors qu'il ne maîtrise pas plus, à strictement parler, les matériaux manufacturés et autres éléments de construction élaborés qu'il incorpore à l'ouvrage.

(13) V. ci-dessus n° 5. Rappelons qu'il ne s'agit pas d'écarter la responsabilité du constructeur lorsque les désordres trouvent leur source uniquement dans les parties anciennes, mais de savoir quel régime appliquer, de la garantie décennale (assortie de l'assurance obligatoire...) ou de la responsabilité contractuelle de droit commun.

(14) C'est le sens habituellement donné à l'ouvrage visé dans l'art. 1792.

(15) Cf. la signification du terme « ouvrage » dans l'expression « louage d'ouvrage ». V. le *Vocabulaire juridique* sous la dir. de G. Cornu, Association Henri Capitant, v° *Ouvrage*. Une même dualité existe à propos de la notion de « construction ».

(16) Il est question d'un vice interne comme en matière de vente. Simplement, la chose vendue est remplacée, ici, par un ouvrage « fabriqué », le plus souvent par plusieurs constructeurs (d'où l'intérêt de la condition d'imputabilité, qui permet, le cas échéant, « d'attribuer » le désordre au constructeur qui en est à l'origine).

Par ailleurs, s'agissant très souvent, pour l'application de la garantie décennale, de se fonder sur la destination de l'ouvrage, celle-ci paraît plus facile à apprécier si l'ouvrage est un ensemble cohérent, c'est-à-dire constitué par les parties anciennes et nouvelles. Dans une telle optique, seuls les travaux de restauration présentant une réelle importance devraient être concernés par les art. 1792 et s. (V. *supra*, n° 7).

(17) On est incité à considérer que la conception fondée sur l'ouvrage, en tant que résultat de l'acte de construction, est plus favorable à l'application de la garantie décennale (et de l'assurance obligatoire correspondante) que l'autre conception. Par ce moyen, en effet, il est possible de réparer les désordres graves qui proviennent exclusivement des parties anciennes incorporées et n'affectent que celles-ci. A dire vrai, l'indivisibilité matérielle rend improbable sinon impossible (et en tout cas inutile) la détermination précise de l'origine comme celle du siège du désordre, au regard de ce qui aurait relevé de l'existant ou du neuf en l'absence de « fusion ».

(18) Une autre objection peut être proposée : n'est-il pas difficile de distinguer les existants incorporés à l'ouvrage de ceux qui lui sont étrangers ? On répondra qu'il est aussi difficile, dans la conception contraire, de distinguer les travaux neufs de certains existants (spécialement ceux qui, dans la première thèse, sont incorporés à l'ouvrage).

(19) V. art. 1792 c. civ.

(20) V. G. Leguay, *RD imm.* 1991.241 à 243 📖.

