

Les désordres faisant l'objet de réserves relèvent de la responsabilité de droit commun

Philippe Malinvaud, Professeur émérite de l'Université Panthéon-Assas (Paris II)

(Cour de cassation, 3e civ., 6 déc. 2005, *Epx Lefebvre c/ Sté Maisons individuelles du Sud-Ouest* - Pourvoi n° N 04-18.749, Arrêt n° 1381 F-D)

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 15 juin 2004), que les époux Lefebvre ont chargé la société Maisons individuelles du Sud-Ouest (société MISO) de la construction de leur maison à usage d'habitation ; que la réception expresse n'est jamais intervenue en raison de malfaçons dénoncées par les maîtres d'ouvrage qui ont pris possession des lieux, le 27 juin 1999, mais n'ont pas réglé le solde du marché, et ont assigné la société MISO aux fins de réparation de leur préjudice, la société MISO sollicitant, reconventionnellement, le paiement des sommes qui lui sont dues ;

[...]

Et sur le troisième moyen :

Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu que pour débouter les époux Lefebvre de leur demande en réparation du préjudice découlant du nettoyage du vide sanitaire, l'arrêt retient que si l'expert a constaté la présence d'eau, il a précisé qu'elle ne provient pas des réseaux qui sont exempts de fuite et que, par ailleurs, il n'a jamais constaté le non raccordement des réseaux d'eaux usées qui se déverseraient dans le vide sanitaire ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le constructeur est tenu d'une obligation de résultat lors de l'exécution de son contrat, la cour d'appel, qui n'a pas recherché si la présence d'eau et d'odeurs nauséabondes dans le vide sanitaire ne démontrait pas l'inobservation de cette obligation, n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

Nota

L'arrêt ici cité a pour seul intérêt de rappeler que les désordres, défauts et malfaçons apparus avant la réception ou réservés lors de la réception relèvent de la responsabilité de droit commun. Et, s'agissant de l'entrepreneur, la jurisprudence considère en principe qu'il est tenu d'une obligation de résultat, laquelle est fondée sur l'article 1147 du code civil.

La solution est très exactement soulignée dans le présent arrêt relatif à la présence d'eau dans le vide sanitaire : alors que les juges du fond avaient débouté le maître de l'ouvrage de sa demande en réparation au motif qu'il n'était pas démontré que cette anomalie était imputable à un manquement de l'entrepreneur, la Haute juridiction prononce la cassation au motif « que le constructeur est tenu d'une obligation de résultat lors de l'exécution de son contrat ».

Mots clés :

RESPONSABILITE DES CONSTRUCTEURS * Responsabilité de droit commun * Désordres faisant l'objet de réserves * Obligation de résultat

