



## Les vendeurs après achèvement rattrapés par l'arrêt du 4 novembre 2010 : extension du domaine de la lutte (contre les désordres !).

A lire l'arrêt du 4 novembre 2010, les vendeurs après achèvement, au sens de l'article 1792-1 2° du Code Civil, ont certainement été parcourus d'un léger frisson. La troisième Chambre civile de la Cour de Cassation, au moyen d'un attendu assasin, vient de décider qu'étant réputé constructeur, la personne qui vend après achèvement d'un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire est tenue d'une responsabilité pour faute prouvée en ce qui concerne les dommages intermédiaires. On savait déjà, ce qui résulte de la simple lecture du texte, que le vendeur d'un bien immobilier après achèvement de travaux qu'il a réalisés lui-même ou fait réaliser, est réputé constructeur et à ce titre doit répondre des obligations qui sont énoncées par l'article 1792 du code civil. Cette disposition s'applique sans distinction de compétence et a donc

vocation à régir, notamment, la situation du simple particulier qui fait édifier ou rénover son bien, puis le met en vente, dans le délai de la garantie légale de 10 ans à compter de la réception des travaux. Si cette responsabilité particulière est finalement assez méconnue des vendeurs, il ne faut toutefois pas se méprendre : le cas de figure est très fréquent. Cela n'a finalement rien de choquant dans la mesure où la garantie décennale que l'on fait peser sur le vendeur à comme contrepartie le système éprouvé de l'obligation d'assurance de dommage et de responsabilité, qui doit logiquement conférer au vendeur une protection efficace dans les recours qu'il est susceptible de mettre en œuvre à l'égard des constructeurs et de leurs garants. Mais cette protection est sérieusement remise en cause par l'arrêt sus indiqué, lequel,

s'il devait avoir une portée générale, ce dont nous doutons encore, décide que le vendeur doit finalement répondre, étant réputé constructeur, de tous les dommages quelque soit leur qualification, y compris ceux qui ne sont pas dans le périmètre de l'obligation d'assurance !

Il y a certainement lieu de s'interroger sur la portée de cette décision dont les rédacteurs ont voulu, quand même, qu'elle soit publiée au bulletin, ce qui pourrait ne pas lui conférer la qualification d'arrêt d'espèce, qualification que ne manqueront pas d'invoquer ceux qui militeront en faveur de maîtres d'ouvrage recherchés sur ce terrain.

À lire le mémoire déposé par l'acquéreur malheureux, l'on croit comprendre que le vendeur indélicat avait lui-même participé aux travaux en réalisant la maîtrise d'œuvre

# Le droit immobilier

d'opérations de rénovation. Pour autant, il n'est pas permis de savoir si cette qualification de "maître d'œuvre" de fait s'expliquait par une compétence particulière dans le domaine de la construction, mais si cela était le cas, cela pourrait peut-être expliquer la sévérité de la décision.

Quoiqu'il en soit, ce nouveau réflexe consommériste de la Cour Suprême s'inscrit dans un courant très perceptible d'un élargissement croissant des recours dont dispose le propriétaire d'un bien immobilier affecté de désordres pour en obtenir la réparation. N'a-t-on pas vu récemment la Cour de Cassation offrir à un acquéreur le bénéfice de la garantie des vices cachés après forclusion de la garantie décennale (voir Cass 3<sup>ème</sup> civ 11 mai 2010 Maximin /Sté HLM de la Guadeloupe, RDI 2010 p450) ? Cet élargissement protecteur au profit de l'acquéreur risque néanmoins de se faire au détriment de simples particuliers qui ont revendu leur bien après travaux et dont la responsabilité va désormais pouvoir être recherchée sur le terrain de la théorie des désordres intermédiaires.

Or, si l'on peut comprendre que le vendeur contracte les mêmes obligations que les constructeurs quand il est en mesure, en principe, de bénéficier de la garantie conférée par l'assurance obligatoire, on peut légitimement se poser la question de l'équilibre du système quand ses recours seront irrémédiablement compromis en l'absence de mobilisation possible d'une garantie d'assurance, les vices intermédiaires ne pouvant faire l'objet que d'une garantie facultative, bien souvent négligée par les constructeurs.

Il y a aussi une certaine contradiction entre le principe ainsi dégagé et le courant jurisprudentiel affirmé faisant de la notion "d'imputabilité du désordre au constructeur concerné" la condition sine qua non pour engager la responsabilité de ce dernier (voir notamment Cass. 3<sup>ème</sup> civ 16 janv. 2008

RDI 2009 p.186). Ne fait-t-on pas du maître de l'ouvrage non constructeur le responsable principal de désordres dont il n'est pas à l'origine quand il n'a pas de facto participé à l'exécution des travaux, et ne risque-t-on pas d'aboutir, à l'extrême, à une véritable responsabilité sans faute ?

Sur ce point l'arrêt rappelle que la responsabilité ne peut être engagée qu'en démontrant une faute prouvée ce qui n'est guère étonnant s'agissant de l'application de la théorie des vices intermédiaires. Mais quelle peut-être la faute du vendeur après achèvement quand il n'a pas réalisé les travaux ? Il faut à notre avis en revenir aux fondamentaux du droit de la construction limitant les cas de responsabilité des maîtres d'ouvrage à des hypothèses d'immixtion fautive ou d'acceptation délibérée des risques, voire d'usage anormal de l'ouvrage, hypothèses, on le sait somme toute assez rares en pratique. A l'instar de ce qui est décidé dans le cadre de la garantie légale, les vendeurs vont-ils devoir désormais répondre des fautes de leurs constructeurs ?

Nous voyons déjà la question se poser dans l'hypothèse courante où le vendeur a par exemple confié des travaux de carrelage à un artisan depuis lors disparu, revendu son bien dans le délai décennal, l'acquéreur dénonçant toujours dans ce même délai des désordres qui ne présentent pas les critères de gravité énoncés par l'article 1792 du code civil et s'inscrivent donc dans le cadre de dommages intermédiaires non garantis par les assureurs de dommages et de responsabilité.

Le vendeur devient très clairement le seul interlocuteur et devra-t-il répondre du non respect des DTU par le professionnel à qui il a confié l'exécution des travaux ?

Il existe un deuxième effet pervers : il était jusqu'à présent possible, certes dans des conditions limitatives, de s'exonérer de la responsabilité contractuelle de droit commun, ce qu'il n'est bien entendu pas possible de faire dans le cadre de la garantie légale en raison des stipulations de l'article 1792-5 du code civil.

En exposant le vendeur après achèvement à la responsabilité des vices intermédiaires dans le cadre de l'article 1792-1, la perspective de prévoir dans l'acte notarié constatant la vente une clause exonératoire de responsabilité concernant les vices intermédiaires, devient de fait obsolète car elle tombe sous la prohibition de l'article 1792-5 qui répute non écrite toute clause qui a pour objet d'exclure ou de limiter la responsabilité notamment prévue à l'article 1792-1. Autrement dit, il est inutile de prévoir des clauses limitatives et il n'y a plus à espérer que le vendeur ne sera pas tenu de la faute de son constructeur pour échapper à sa responsabilité.

Stricto sensu, il ne nous semble pas possible d'imputer à faute à un vendeur profane et incompetent en matière de construction, la réalisation défectueuse d'un ouvrage par un constructeur à qui il a confié les travaux. C'est peut être en cela que l'arrêt aura une résonance limitée, que nous appelons en tout cas de nos vœux. Reste que cet arrêt signe clairement une extension du domaine de l'indemnisation pour l'acquéreur qui dispose désormais d'un arsenal considérable. Il n'en demeure pas moins que la Cour de Cassation devra immanquablement préciser les contours qu'elle entend donner à ce principe dont l'extension pourrait s'avérer redoutable, s'il n'est pas rapidement assorti de tempéraments. A bon entendre... ■

✓ **Christophe DAVID,**  
Avocat au Barreau de Rennes  
Spécialiste en droit de la construction

