

## CONSTRUCTION

**FAUTE LOURDE DE L'ENTREPRENEUR ÉCHAPANT À LA VIGILANCE DU MAÎTRE D'ŒUVRE. – Articles 1382 et 1792 du Code civil. – Connivence. – Faute dolosive du maître d'œuvre extérieure au contrat (non en l'absence de volonté de nuire).**

*Dès lors qu'elle constate que l'intention de nuire n'est pas démontrée ni alléguée, viole les articles 1382 et 1792 du Code civil la cour d'appel qui écarte la forclusion décennale et retient, au prétexte de fautes lourdes de l'entrepreneur et d'une connivence du maître d'œuvre avec ledit entrepreneur, la responsabilité de celui-ci sur le fondement de la faute dolosive extérieure au contrat.*

**Cour de cassation (3<sup>e</sup> ch. civ.). – 18 décembre 1996**

MM. Beauvois, prés.; Villien, rapp.; Sodini, av. gén.; SCP Ancel et Couturier-Heller, M<sup>e</sup> Jacoupy, av.

**Aff.: Agent judiciaire du Trésor public c/ Groupement agricole d'exploitant en commun de la Chancelade (GAEC) et autre. – Arrêt n° 1985 P+B**

*Sur le premier moyen:*

Vu l'article 1382 du Code civil, ensemble l'article 1792 de ce Code;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (CA Riom 20 octobre 1994), qu'en 1988 le Groupement agricole d'exploitation en commun de la Chancelade (GAEC) a fait construire des bâtiments destinés à l'élevage, sous la maîtrise d'œuvre de la direction départementale de l'agriculture du Puy-de-Dôme (DDA), la société Batigrad, depuis lors en liquidation judiciaire, étant chargée des travaux de gros œuvre; que, des désordres ayant été constatés, le maître de l'ouvrage a sollicité la réparation de son préjudice;

Attendu que pour déclarer l'action recevable et fondée, en écartant la forclusion décennale, l'arrêt retient que le sous-dimensionnement des ossatures et l'inadéquation des liaisons et des supports, à l'origine des désordres affectant les immeubles, constituent des fautes lourdes commises par l'entrepreneur, qui n'auraient pas dû échapper à la vigilance du maître d'œuvre, que le comportement de ces constructeurs a constitué une véritable connivence dolosive et que la responsabilité de la DDA doit être retenue sur le terrain de la faute dolosive extérieure au contrat;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que l'intention de nuire n'était pas démontrée ni même alléguée, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés;

Par ces motifs, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen:

Casse et annule.

#### Observations

A l'inverse de ce qui est admis dans le droit de la responsabilité d'une manière générale, la faute lourde en matière de responsabilité des constructeurs n'est jamais assimilée au dol ni déclarée «équipollente» à celui-ci.

La jurisprudence est constante à cet égard depuis plusieurs décennies (v. Jean-Pierre Karila, *Les Responsabilités des constructeurs*, Encyclopédie Delmas pour la vie des affaires, 2<sup>e</sup> éd. 1991, chap. N: La responsabilité délictuelle des constructeurs, p. 354 et la jurisprudence citée).

C'est ce que rappelle indirectement mais nécessairement l'arrêt rapporté, en annulant dans toutes ses dispositions un arrêt rendu par la cour d'appel de Riom qui avait notamment retenu l'existence de fautes lourdes de l'entrepreneur pour caractériser la faute dolosive extérieure au contrat du maître d'œuvre, au prétexte que les fautes lourdes de l'entrepreneur n'avaient pas dû lui échapper et que le comportement de ces deux constructeurs avait constitué «une véritable connivence dolosive».

Selon une formule traditionnelle utilisée également depuis des décennies par la Cour suprême, «si lourdes que soient les fautes reprochées par le maître de l'ouvrage à l'architecte ou aux entrepreneurs, relatives à des manquements à leurs obligations contractuelles, l'action en garantie est éteinte après l'expiration du délai de dix ans» (v. J.-P. Karila, préc. p. 353 et la jurisprudence citée). Le seul effet de la faute lourde en notre matière résidant dans l'éviction des clauses limitatives de responsabilité (Cass. 1<sup>re</sup> civ. 8 mars 1965, *Bull. cass.* I, n° 188; Cass. comm. 18 décembre 1967, *Bull. cass.* IV, n° 419), clauses limitatives de responsabilité dont la validité était admise sous l'empire des régimes antérieurs à la loi du 4 janvier 1978, et désormais réputées non écrites par l'effet de l'article 1792-5 du Code civil, du moins en ce qui concerne les garanties légales édictées par les articles 1792, 1792-2, 1792-3, 1792-4 et 1792-6 du Code civil.

L'éviction de la «forclusion» de la garantie décennale – ou plus justement, à notre avis, la non-prise en considération de la prescription de l'action en garantie décennale – et l'application consécutive de la responsabilité délictuelle de droit commun, d'une durée trentenaire portée à dix ans à compter de la révélation du dommage ou de son aggravation par l'effet de la loi Badinter du 5 juillet 1985, applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1986, supposent donc la démonstration d'un dol ou d'une faute extérieure au contrat.

Le dol ou la «faute dolosive» implique une fraude, s'agissant la plupart du temps du cas où le locateur d'ouvrage dissimule la malfaçon dont il est l'auteur, de façon à obtenir la réception de ses travaux ou, dans l'hypothèse de «camouflage» postérieurement à la réception, de façon à éviter que le maître d'ouvrage puisse agir dans le délai de deux ans ou dix ans (Cass. 1<sup>re</sup> civ. 4 juillet 1951, *Bull. cass.* I, n° 169; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 23 juillet 1986, *Bull. cass.* III, n° 129; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 21 janvier 1987, *JCP éd. G* 1987, IV, p. 102).

La notion de «faute extérieure au contrat» est bien évidemment artificielle et ne fait que traduire la volonté de «délictualisation» d'une faute contractuelle pour permettre à la victime d'agir postérieurement à l'expiration des délais des garanties légales.

Cette dernière notion est en conséquence visée la plupart du temps de façon négative et est en conséquence difficile à appréhender.

L'arrêt rapporté traduit le terme d'une évolution restrictive de la Cour suprême à admettre l'existence d'un dol ou d'une «faute extérieure au contrat», permettant la mise en œuvre de la responsabilité extra-contractuelle des constructeurs, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil.

Désormais, et par l'effet de l'arrêt rapporté, il est clair

que la faute dolosive ou «extérieure au contrat» est insusceptible d'être caractérisée en l'absence de la démonstration de l'intention de nuire.

La fraude ou la faute volontaire délibérée sont en conséquence insuffisantes pour entraîner la possibilité de mise en œuvre de la responsabilité extra-contractuelle des constructeurs. Il faut en outre que soit établie l'intention de nuire de ceux-ci.

La solution n'est pas à proprement parler nouvelle, la

Cour suprême ayant déjà dans le passé admis de façon moins claire la nécessité de la démonstration d'une véritable intention de nuire (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 26 mai 1988, *Gaz. Pal.* 1988, II, pan. p. 184; v. également CA Versailles 21 janvier 1987, *JCP éd. G* 1987, IV, p. 102).

Jean-Pierre KARILA

Docteur en droit, avocat à la cour d'appel de Paris, professeur à l'ICH, chargé d'enseignement à l'université de Paris-I

## COPROPRIÉTÉ

### DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS. – Création d'une servitude au profit de la partie privative d'un lot sur la partie privative d'un autre lot. – Incompatibilité.

*La division d'un immeuble en lots de copropriété est incompatible avec la création, au profit de la partie privative d'un lot, d'une servitude sur la partie privative d'un autre lot.*

Cour de cassation (3<sup>e</sup> ch. civ.). – 18 juin 1997

M. Beauvois, prés.; Mme Di Marino, rapp.; M. Weber, av. gén.; M<sup>es</sup> Ricard et Vuitton, av.

Aff.: Epx Carvalho c/ Mme Saldarkhan et Sté Tardits Immobilier

*Sur le moyen unique, après avis donné aux avocats:*

Attendu, selon les arrêts attaqués (CA Pau 5 octobre 1994 et 1<sup>er</sup> mars 1995), que Mme Saldarkhan, propriétaire, dans un immeuble en copropriété, du lot 665, ultérieurement subdivisé en deux autres lots portant les n<sup>os</sup> 677 et 678, ce dernier étant ensuite cédé à la société Tardits Immobilier, a assigné les époux Carvalho, propriétaires du lot n<sup>o</sup> 664 afin qu'il leur soit ordonné de fermer l'accès qu'ils avaient, par ce lot, sur le lot n<sup>o</sup> 665; que la société Tardits Immobilier a été partie à cette procédure;

Attendu que les époux Carvalho font grief à l'arrêt de dire qu'ils ne sont pas en droit d'accéder au lot n<sup>o</sup> 665 à partir du lot n<sup>o</sup> 664, alors, selon le moyen, «1<sup>o</sup> que l'aggravation de la condition du fonds servant n'est pas une cause d'extinction d'une servitude conventionnelle de passage, tout au plus peut-elle donner lieu à indemnité s'il en est résulté un véritable préjudice pour les propriétaires du fonds servant; qu'en statuant comme elle l'a fait, en déclarant éteinte la servitude litigieuse au motif qu'elle avait été étendue à un autre fonds que celui au profit duquel elle avait été consentie, la cour d'appel a violé l'article 703 du Code civil; 2<sup>o</sup> que, pour que la servitude cesse en vertu de l'article 703 du Code civil, il faut que le changement intervenu dans l'état des lieux rende son usage totalement impossible ou sans aucune utilité; qu'en statuant comme elle l'a fait, en déclarant éteinte la servitude litigieuse en se bornant à invoquer sans aucune précision «de profondes modifications de la destination des lieux», la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 703 du Code civil; 3<sup>o</sup> qu'aux termes des articles 637 et 705 du Code civil la servitude ne peut exister qu'entre deux fonds appartenant à des propriétaires différents; qu'en déclarant éteinte la servitude grevant le lot n<sup>o</sup> 678 au profit du lot n<sup>o</sup> 664 au motif que ces lots sont des parties privatives appartenant à des propriétaires dif-

férents, la cour d'appel s'est méprise sur le sens et la portée des textes susvisés qu'elle a violés par fausse interprétation»;

Mais attendu que la division d'un immeuble en lots de copropriété est incompatible avec la création, au profit de la partie privative d'un lot, d'une servitude sur la partie privative d'un autre lot; que, par ce motif de pur droit substitué à ceux critiqués par le pourvoi, l'arrêt se trouve légalement justifié.

Par ces motifs :

Rejette le pourvoi.

### Observations

I - C'est, une nouvelle fois, par l'énoncé d'un motif de pur droit, substitué à ceux critiqués par le pourvoi, que cet arrêt déclare que la division d'un immeuble en lots de copropriété est incompatible avec la création, au profit de la partie privative d'un lot, d'une servitude sur la partie privative d'un autre lot. Déjà, en effet, la 3<sup>e</sup> chambre civile de la Cour de cassation avait jugé ainsi par un arrêt du 6 mars 1991 (*Bull. cass.* III, n<sup>o</sup> 75; *D.* 1991, p. 355; *Rev. dr. imm.* 1991, p. 247; *JCP éd. N* 1991, II, p. 205, note Stemmer; *Rev. trim. dr. civ.* 1991, p. 565, obs. Zenati) et par un autre arrêt du 27 mars 1991 (*Rev. dr. imm.* 1991, p. 374; *JCP éd. N* 1991, II, p. 205).

De cette motivation, qui repose sur la notion de lot de copropriété, il faut rapprocher celle donnée par l'arrêt de la 3<sup>e</sup> chambre civile du 30 juin 1992 (*D.* 1993, p. 156, note J.-L. Aubert; *Deffrénois* 1993, p. 355; *Rev. dr. imm.* 1992, p. 535; *JCP éd. G* 1993.II.22131, note Cl. Giverdon) qui était un arrêt de rejet, et selon laquelle, «ayant retenu, à bon droit, qu'une servitude n'existe que si le fonds servant et le fonds dominant constituent des propriétés indépendantes appartenant à des propriétaires différents et que tel n'est pas le cas d'un immeuble en copropriété, une cour d'appel en a exactement déduit qu'une servitude de passage n'avait pu être constituée sur un lot». On aura remarqué la double approbation «chaleureuse» («à bon droit», «en a exactement déduit»).

Puis, c'est un arrêt, toujours de la 3<sup>e</sup> chambre civile, du 22 mars 1995 (*Gaz. Pal.* 1995, 2, pan. jur. p. 229) et enfin celui, ci-dessus rapporté, du 18 juin 1997 qui, à l'image de ceux de 1991, se fondent sur l'incompatibilité, avec la division d'un immeuble en lots, de la constitution d'une servitude au profit de la partie privative d'un lot sur la partie privative d'un autre lot.

Dans l'espèce à propos de laquelle est intervenu l'arrêt du 18 juin 1997, le propriétaire d'un lot n<sup>o</sup> 665 avait consenti