

**CONSTRUCTION**

**GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT. – Notification de désordres esthétiques dans le délai d'un an à compter de la réception. – Action judiciaire postérieurement au délai d'un an. – Action tardive (oui).**

*Violé l'article 1792-6 du Code civil la cour d'appel qui retient la responsabilité de l'entrepreneur sur le fondement de la garantie de parfait achèvement, au prétexte que le maître d'ouvrage a signalé les désordres esthétiques dans le délai d'un an d'une part, et qu'aucune disposition n'oblige ce dernier à agir en responsabilité dans ledit délai d'un an d'autre part.*

**Cour de cassation (3<sup>e</sup> ch. civ.). – 15 janvier 1997**

MM. Beauvois, prés.; Fromont, rapp.; Weber, av. gén.; M<sup>e</sup> Baraduc-Bénabent, SCP Defrenois et Levis, SCP Le Bret et Laugier, av.

**Aff.: Sté Entreprise Lafragueta et autres c/ Société centrale immobilière d'assistance au maître de l'ouvrage de la Caisse des dépôts et autres. – Arrêt n° 49 P+B**

*Sur le premier moyen:*

Vu l'article 1792-6 du Code civil;

Attendu que la garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (CA Pau 21 septembre 1994), que la Société civile immobilière de Lacq et de sa région (SCI), maître de l'ouvrage, et sa mandataire, la Société centrale immobilière d'assistance au maître de l'ouvrage de la Caisse des dépôts (Scicamo), ont, en 1988, sous la maîtrise d'œuvre de la société civile professionnelle d'architectes Boutron et Jolivet, Cabinet Aura, chargé de travaux de réhabilitation d'un bâtiment la société Ganchou, mandataire commun d'un groupement d'entreprises parmi lesquelles, pour la réfection des peintures, la société Lafragueta, depuis en redressement judiciaire, qui avait acheté à la société TPC, depuis en liquidation judiciaire, des plaques de fibrociment, fabriquées par la société COFA, assurée par la compagnie La Concorde; que des désordres, étant apparus après la réception intervenue le 31 mars 1989, ont été signalés le 15 décembre 1989 par lettre recommandée à l'entrepreneur, adressée par le maître de l'ouvrage, qui, le 10 avril 1991, a assigné en référé-expertise et au fond la société Ganchou, la société Lafragueta, la société TPC, assurée par la compagnie Lilloise d'assurances, et la société COFA, ainsi que les architectes;

Attendu que, pour accueillir la demande du maître de l'ouvrage, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que les désordres ne constituent pas un vice qui porte atteinte à la solidité de l'immeuble, que les seules conséquences dommageables étant d'ordre esthétique,

il convient de retenir la responsabilité de l'entrepreneur dans le cadre de la garantie de parfait achèvement, qu'en présence de désordres signalés par le maître de l'ouvrage postérieurement à la réception, et dans le délai d'un an, aucune disposition n'oblige ce dernier à agir en responsabilité dans ce délai et que l'action introduite par exploit du 10 avril 1991 ne peut donc être déclarée tardive;

Qu'en statuant ainsi, alors que la garantie de parfait achèvement doit être mise en œuvre dans le délai d'un an suivant la réception, la cour d'appel a violé le texte susvisé;

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

Casse et annule.

**Observations**

L'arrêt rapporté ne fait que confirmer des solutions déjà énoncées dans deux arrêts antérieurs des 19 avril 1989 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., *Bull. cass.* III, n° 80) et 3 mai 1989 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., *Bull. cass.* III n° 93) et un arrêt du 10 mai 1994 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., *J.-Cl. RCA* août 1994, n° 294): la garantie de parfait achèvement doit être mise judiciairement en œuvre (assignation en référé ou assignation au fond) dans son délai d'exercice, qui est d'un an à compter de la réception avec ou sans réserves, étant rappelé que ladite garantie concerne la réparation, en principe en nature, des désordres signalés dans les conditions prévues par l'article 1792-6 du Code civil, c'est-à-dire les désordres apparents lors de la réception et ayant alors fait l'objet de réserves expresses mentionnées au procès-verbal de réception d'une part, et, pour ceux survenus postérieurement à la réception, d'une notification écrite pendant son délai d'autre part.

Dans les circonstances de l'espèce, les désordres esthétiques étaient survenus postérieurement à la réception et avaient fait l'objet d'une notification écrite pendant le délai d'un an, mais le maître d'ouvrage n'avait agi judiciairement que postérieurement à l'expiration dudit délai, plus précisément deux ans après la réception.

La cour d'appel de Pau avait néanmoins admis la recevabilité de l'action du maître d'ouvrage à l'encontre de l'entrepreneur, qui avait mis en œuvre des plaques d'isolation fibrociment, lesquelles s'étaient décolorées, aux motifs que les désordres esthétiques dont il s'agit avaient été signalés par le maître d'ouvrage dans le délai d'un an et «qu'aucune disposition n'oblige ce dernier à agir en responsabilité dans ce délai».

C'était admettre la possibilité d'une dissociation du délai de dénonciation des désordres et du délai d'action les concernant, alors que délai de dénonciation et délai d'action se confondent (v. Jean-Pierre Karila, *Les Responsabilités des constructeurs*, Encyclopédie Delmas pour la vie des affaires, 2<sup>e</sup> éd. 1991, chap. H, p. 156).

Le délai d'action de la garantie d'achèvement, comme celui de l'action en garantie décennale, ou encore de

celui de l'action au titre de la garantie biennale de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du Code civil, est un délai préfix qui ne peut être interrompu que par l'introduction d'une action en justice.

La cassation était en conséquence inévitable et l'arrêt rapporté, s'inscrivant dans la lignée de ceux précédemment rendus, ne peut qu'être approuvé.

Toutefois, l'environnement jurisprudentiel de l'arrêt rapporté est radicalement différent de ceux précités des 19 avril et 3 mai 1989. A cette dernière époque, il n'avait pas été encore admis la possibilité pour le maître d'ouvrage d'agir postérieurement à l'expiration du délai de la garantie de parfait achèvement, sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun, pour faute prouvée, relativement à des désordres ne relevant pas des garanties légales.

C'est le fameux arrêt *Maisons Enec* du 22 mars 1995 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., *Bull. cass.* III, n<sup>o</sup> 80; *JCP éd. G* 1995. II.2241, note J. Fossereau) qui l'a admis pour la première fois, appliquant, en marge des garanties légales issues de la loi du 4 janvier 1978, la théorie dite des dommages intermédiaires, retenue auparavant en marge des garanties légales antérieures à la loi précitée du 4 janvier 1978 (v. Jean-Pierre Karila, Bilan des responsabilités et garanties spécifiques des constructeurs et fabricants en matière immobilière, *AJPI* 1997, p. 4 et ss.).

Nous nous étions interrogé sur la portée des arrêts précités d'avril et mai 1989, et nous avions relevé que la Cour suprême aurait pu, comme elle s'en est reconnu le

pouvoir, valider les arrêts d'appel qui avaient été alors soumis à son contrôle, par substitution de motifs, et retenir en conséquence l'application de la responsabilité contractuelle de droit commun.

Le fait qu'ici encore, et dans le contexte de la jurisprudence actuelle, la Cour suprême n'ait pas validé – comme elle aurait pu le faire – l'arrêt de la cour d'appel de Pau conduit le commentateur à se poser la question de savoir si la Haute Juridiction n'entend pas en définitive restreindre le champ d'application de la responsabilité contractuelle de droit commun, pour faute prouvée, à des hypothèses exceptionnelles (v. déjà en ce sens, J.-P. Karila, art. préc. in *AJPI* 1997 p. 14), et ce d'autant plus que, dans l'espèce considérée, la cour d'appel de Pau n'avait pas strictement retenu la garantie de parfait achèvement, bien qu'elle ait rappelé que les désordres avaient été dénoncés dans le délai d'un an après la réception, mais fait état que le maître d'ouvrage pouvait «agir en responsabilité»...

Il serait cependant hâtif et hasardeux de tirer de l'arrêt rapporté une réponse positive dans le sens évoqué ci-dessus. Peut-être n'est-il qu'une conséquence du fait que la Cour suprême statue dans la limite des moyens qui lui sont proposés.

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

**ACTION EN JUSTICE. – Autorisation de l'assemblée générale. – Nécessité de mentionner les désordres faisant l'objet de l'action. – Interruption de la prescription (non).**

*L'action en réparation de désordres engagée par un syndicat de copropriétaires n'est recevable qu'à la condition que l'assemblée générale autorisant le syndic à agir en réparation au nom du syndicat précise les désordres pour la réparation desquels elle est donnée. Dès lors, la prescription n'a pu être valablement interrompue.*

**Cour de cassation (3<sup>e</sup> ch. civ.). – 22 mai 1997**

MM. Beauvois, prés.; Nivôse, rapp.; Weber, av. gén.; SCP Bouloche, M<sup>es</sup> Choucroy et de Nervo, SCP Delaporte et Briard, M<sup>e</sup> Odent, SCP Rouvière et Boutet, SCP Defrenois et Levis, av.

**Aff.: M. Vigneron c/ Syndicat des copropriétaires de la Résidence Aquitaine I et II et autres. – Arrêt n<sup>o</sup> 859 P+F**

*Sur le moyen unique du pourvoi principal et des pourvois provoqués, réunis, qui est recevable:*

Vu l'article 55 du décret du 17 mars 1967;

Attendu que le syndic ne peut agir en justice au nom du

syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (CA Paris 16 mars 1995), que la société Semicle a, sous la maîtrise d'œuvre de M. Vigneron, architecte, fait édifier un groupe d'immeubles qui a été vendu en l'état futur d'achèvement et organisé en deux syndicats de copropriété Aquitaine I et II; que sont intervenues à la construction la société Thinet, pour le gros œuvre, et la Société de pavage et asphaltes de Paris (Spapa) pour les travaux d'étanchéité; que la réception des travaux est intervenue entre le 4 août 1977 et le 8 février 1978; que des désordres étant apparus, des assignations au fond en réparation ont été délivrées le 11 juin 1987;

Attendu que pour déclarer recevable l'action des syndicats des copropriétaires, l'arrêt retient qu'après une assignation en référé du 8 octobre 1986, qui a fait courir un nouveau délai décennal, les assemblées générales des copropriétaires des 2 et 9 mai 1988 ont donné mandat au syndic d'engager toutes procédures jusqu'à leur aboutissement selon les modalités que l'avocat de la copropriété jugera utiles contre la société venderesse, les architectes et bureaux d'études, les entreprises