

Vente d'immeuble à construire : un exemple de recours contestable à la garantie décennale

Nicolas Rias

Maître de conférences à l'Université Jean Moulin Lyon 3

La réparation des désordres de construction affectant un ouvrage édifié dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à construire suscite parfois des difficultés quant à l'identification du véritable fondement pouvant valablement être appliqué. Ces difficultés peuvent notamment découler, comme en témoigne l'arrêt rendu par la cour d'appel de Lyon le 25 août 2015, d'une confusion opérée entre la livraison et la réception des travaux pour apprécier le caractère ou non apparent des désordres invoqués.

Dans cette affaire, la société AST GROUPE a réalisé un ensemble immobilier composé de 18 lots qu'elle a vendus en l'état futur d'achèvement. La réalisation des enduits-façades a été confiée à la société COBAN, laquelle a souscrit une assurance de garantie décennale auprès de la société des MUTUELLES DU MANS.

La livraison aux copropriétaires des parties communes de l'immeuble par le vendeur a été effectuée le 11 juin 2006. À cette occasion, le syndicat des copropriétaires a émis des réserves concernant l'enduit de façades, réserves aux termes desquelles les moellons étaient visibles par transparence entre le premier et le deuxième étage.

La réception des travaux entre le vendeur, la société AST GROUPE, et le constructeur, la société COBAN, est quant à elle intervenue le 18 décembre 2006, sans qu'il ne soit émis de quelconques réserves.

La persistance des désordres tels qu'ils avaient été signalés lors de la livraison a conduit le syndicat des copropriétaires à saisir le juge des référés pour solliciter une expertise, laquelle a été ordonnée. Dans son rapport, l'expert a relevé en substance que : « Au regard des conclusions du rapport d'expertise, le syndicat des copropriétaires a assigné au fond la société AST GROUPE en réparation de ses préjudices matériel et de jouissance, en invoquant un triple fondement : le défaut de conformité (article 1604 du Code civil) ; la garantie des vices cachés (article 1641 du Code civil) ; la garantie décennale (article 1792 du Code civil). La société AST GROUPE a appelé en intervention forcée la société COBAN ainsi que l'assureur de cette dernière aux fins de garantie de son éventuelle condamnation. »

Par jugement en date du 10 octobre 2013, le tribunal de grande instance de Lyon a condamné la société AST GROUPE à, notamment, verser au demandeur deux sommes différentes correspondant respectivement au coût des travaux de reprise (99 550 €) et au préjudice de jouissance (5 175 €). L'appel en garantie introduit par le défendeur contre la société COBAN et l'assureur de cette dernière a, quant à lui, été rejeté.

La société AST GROUPE a interjeté appel de la décision. La cour d'appel de Lyon a confirmé en toutes ses dispositions le jugement contesté dans un arrêt qui suggère quelques observations sur ce qui a été décidé tant à propos de la demande initiale du syndicat de copropriétaires que de la demande incidente formulée par la société AST GROUPE. Contrairement à ce que la logique semblerait de prime à bord commander, celle-ci sera envisagée avant celle-là, dans la mesure où cet ordre de présentation permet de mieux faire ressortir la contradiction que contient en son sein la décision commentée.

Sur la demande incidente (un appel en garantie formé contre l'entrepreneur ayant effectué les travaux défectueux sur les façades), la cour d'appel de Lyon l'a rejetée, au juste motif que le désordre invoqué était non seulement apparent au jour de la réception des travaux intervenue entre le vendeur, pris ici en sa qualité de maître de l'ouvrage, et l'entrepreneur, mais aussi non réservé. Faisant application d'une règle ultra-classique du droit de la construction selon laquelle la réception des travaux sans réserve a pour effet de purger les vices apparents au jour où elle a été effectuée, la cour d'appel a très logiquement décidé que la demande incidente était non fondée.

Sur la demande initiale, la cour a retenu la garantie décennale du vendeur, en faisant application des articles 1646-1 et 1792 du Code civil. La décision sur ce point suscite la perplexité. Certes, il est connu que le vendeur d'immeuble à construire est institué, aux termes de l'article 1646-1 du Code civil, débiteur de la garantie décennale. Encore faut-il cependant, pour que cette dernière soit valablement retenue à son égard, que le désordre invoqué soit de nature décennale, c'est-à-dire qu'il soit non apparent à la réception des travaux et qu'il porte atteinte à la solidité de l'ouvrage ou à sa destination. En l'occurrence, la première condition faisait manifestement défaut puisque comme cela a pu être indiqué à l'examen de la demande incidente, le désordre invoqué était incontestablement apparent au jour de la réception. En réalité, la cour d'appel a cru pouvoir contourner cette difficulté en relevant plus ou moins implicitement que dans les relations entre l'acquéreur et le

vendeur, l'apparence du défaut invoqué devait être appréciée au jour de la livraison¹. Or, selon la cour, celle-ci n'était pas avérée notamment au regard de la qualité de non-professionnel de l'acquéreur. Il faut avouer qu'un tel raisonnement, qui ne se fonde sur aucune disposition légale venant le conforter, paraît pour le moins contestable. En effet, à s'en tenir aux textes, la date de livraison n'a aucune incidence sur les garanties légales des constructeurs ou, plus précisément ici, sur la garantie décennale. Au vrai, ce qui importe uniquement, c'est la réception des travaux, laquelle intervient, dans le cadre de la vente d'un immeuble à construire entre le vendeur pris en sa qualité de maître de l'ouvrage et l'entrepreneur, à l'exclusion, en principe, de l'acquéreur.

L'action de l'acquéreur contre le vendeur fondée sur la garantie décennale n'aurait donc pas dû, logiquement, prospérer. Est-ce à dire pour autant que le syndicat des copropriétaires n'aurait pas dû être indemnisé par le vendeur ? La réponse est négative car un autre fondement, bien plus adéquat que celui invoqué aurait pu, à condition de respecter les exigences afférentes aux délais pour agir, être utilisé : il s'agit de la garantie des vices et défauts de conformité apparents telle qu'elle est prévue à l'article 1642-1 du Code civil.

Une telle action doit être introduite dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents, celle-ci étant fixée à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la prise de possession. La prise de possession étant en l'occurrence intervenue le 11 mai 2006, l'action pouvait être engagée jusqu'au 11 juin 2007. Reste à savoir si l'assignation en référé expertise a été délivrée avant cette date pour interrompre efficacement le délai de prescription, avant que celui-ci ne soit suspendu par la désignation de l'expert intervenue le 3 juillet 2007. Cet élément d'information ne figurant pas dans l'arrêt, deux hypothèses peuvent être envisagées : la première est celle où le délai pour agir était écoulé, ce qui expliquerait que la condamnation du vendeur ait été finalement fondée sur la garantie décennale, quitte à s'affranchir, à travers « un habillage » juridiquement très contestable, des conditions qui président normalement à sa mise en œuvre ; la

¹ « Qu'au vu de ces circonstances, le tribunal de grande instance a justement retenu le caractère non apparent des désordres au moment de la livraison en se référant au caractère non professionnel de l'acquéreur et en expliquant que celui-ci, en signalant le caractère visible des moellons et en s'interrogeant sur la bonne qualité de l'enduit, n'avait pu cependant déceler l'insuffisance d'épaisseur de l'enduit ni l'ampleur du désordre, ni connaître la fonction d'imperméabilisation de l'enduit ».

seconde est celle où le délai pour agir n'était pas écoulé, auquel cas « l'oubli » d'un tel fondement s'avère pour le moins regrettable.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 25 août 2015, n° 13/08606