



1. LA RECEPTION DES TRAVAUX

→ La date de la réception tacite

La réception tacite, dont la survenance déclenche la garantie responsabilité civile décennale, doit être datée. De récents arrêts ont été rendus sur la détermination de cette date.

La Cour de cassation rappelle « [qu'en] application de l'article 1792-6 du code civil, la prise de possession de l'ouvrage et le paiement des travaux font présumer la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de le recevoir avec ou sans réserves » et retient que la date de règlement des travaux, en l'espèce celle de l'encaissement d'un chèque, est celle de la réception tacite de l'ouvrage.

Cass. Civ. 3, 1 avril 2021, 19-25.563

Dans le même sens, la Cour de cassation avait déjà jugé, d'une part, que la réception tacite résultait de la prise de possession jointe au paiement intégral et, d'autre part, que la date de ladite réception était celle du paiement intégral de la facture.

Cass. Civ. 3, 12 novembre 2020, 19-18.213

La troisième chambre civile de la Cour de cassation a précisé dans sa lettre n°1 de 2020 que : « Lorsque la prise de possession diffère dans le temps du paiement intégral du montant des travaux, la date de la réception tacite correspond à celle du dernier événement. »

**Lettre de la troisième chambre civile - N° 1
Novembre / Décembre 2020**

→ L'absence de réception tacite

La réception tacite, volonté non équivoque d'accepter les travaux, fait l'objet d'une présomption simple, dès lors que les travaux ont été payés intégralement et que le maître de l'ouvrage a pris possession de ces derniers. Cette présomption simple peut être renversée par la preuve contraire d'indices établissant une absence de volonté du maître de l'ouvrage d'accepter les travaux.

La Cour de cassation a retenu que les maîtres de l'ouvrage, qui ont pris possession de la première partie des travaux réalisés mais qui ont contesté de manière constante la qualité de ceux-ci et sollicité une mesure d'expertise pour établir les manquements de l'entrepreneur, n'ont pas eu la volonté de réceptionner tacitement les travaux, fût-ce avec réserves.

Cass. Civ. 3, 1 avril 2021, 20-14.975

En ce sens, la Cour de cassation a jugé que les maîtres d'ouvrage, qui ont toujours dénoncé la mauvaise qualité des travaux accomplis, qui n'ont pas réglé l'intégralité desdits travaux et qui n'ont pas pris possession des lieux, ne justifient pas avoir réceptionné tacitement les travaux.

Cass. Civ. 3, 18 mars 2021, 19-24.537

Cette jurisprudence de la Cour de cassation sur les indices permettant d'écarter l'existence d'une réception tacite est constante.

Cass. Civ. 3, 17 septembre 2020, 19-15.228 ;

Cass. Civ. 3, 23 septembre 2020, 19-19.969

2. LES DOMMAGES DE NATURE DECENNALE

→ Le vice caché à la réception des travaux

La garantie responsabilité civile décennale ne couvre que les vices cachés survenus postérieurement à la réception. La Cour de cassation est revenue sur la détermination du caractère caché du vice en fonction de la qualité du maître de l'ouvrage.

La Cour de cassation a rappelé que le caractère apparent ou caché d'un désordre, dont la réparation est sollicitée à l'encontre du vendeur en l'état futur d'achèvement, sur le fondement des articles 1646-1 et 1792 et suivants du code civil s'apprécie en la personne du maître de l'ouvrage à la date de la réception des travaux.

Cass. Civ. 3, 14 janvier 2021, 19-21.130,

Cette jurisprudence qui énonce le principe que : « le caractère apparent ou caché des désordres s'apprécie en la personne du maître de l'ouvrage constructeur et au jour de la réception » est constante.

Cass. Civ. 3, 19 septembre 2019, 18-19.918 ;

Cass. Civ. 3, 18 avril 2019, 18-14.337

→ Les désordres de gravité décennale

La garantie responsabilité civile décennale n'a vocation à garantir que les désordres et non-conformités rendant l'ouvrage impropre à sa destination ou le menaçant dans sa solidité.

Les infiltrations d'eau constatées à l'intérieur d'un appartement, qui résultent de l'absence de respect de normes applicables en matière d'étanchéité notamment en climat de montagne pour une terrasse, constituent des désordres de la gravité décennale.

Cass. Civ. 3, 1 avril 2021, 19-17.599

L'erreur d'implantation, qui fait courir le risque de la démolition de l'ouvrage, est un dommage de nature décennale rendant l'ouvrage impropre à sa destination.

Cass. Civ. 3, 18 mars 2021, 19-21.078

Les anomalies affectant les ponts roulants, qui n'ont pas interrompu le fonctionnement de ceux-ci au cours des dix années ayant suivi la réception, ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa destination.

Cass. Civ. 3, 4 mars 2021, 19-18.319

Les désordres initiaux, que devaient reprendre le constructeur, ne sont pas de nature à constituer une cause étrangère de nature à exonérer ce dernier de sa garantie décennale en raison de ses travaux de réparation qui, non seulement n'ont pas permis de remédier aux désordres initiaux, mais ont aggravé ceux-ci et sont à l'origine de l'apparition de nouveaux désordres.

Cass. Civ. 3, 4 mars 2021, 19-25.702

Les travaux d'aménagement de la maison, qui n'ont entraîné aucun dommage portant atteinte à la solidité ou à la destination de l'immeuble, ne permettent pas d'engager la responsabilité décennale du constructeur.

Cass. Civ. 3, 4 mars 2021, 19-25.229

Les conditions de la responsabilité civile décennale ne sont pas réunies lorsque les dommages n'atteignent pas la gravité de ceux visés à l'article 1792 du code civil avant l'expiration du délai prévu à l'article 1792-4-1 du même code.

Cass. Civ. 3, 4 mars 2021, 19-20.280

→ **Les frais entrant dans la garantie décennale**

La jurisprudence est revenue sur les frais et coûts susceptibles d'être couverts au titre de la garantie responsabilité civile décennale.

Le constructeur qui engage sa responsabilité civile décennale est tenu d'indemniser le coût de l'assurance dommages-ouvrage et les frais de maîtrise d'œuvre afférents aux travaux de reprise.

Cass. Civ. 3, 21 janvier 2021, 19-16.434

La Cour de cassation avait déjà jugé que les juges du fond doivent rechercher si le coût du transport et du stockage du matériel de construction ainsi que les frais de maîtrise d'œuvre ne devaient pas être indemnisés par le constructeur au titre de sa garantie décennale.

Cass. Civ. 3, 13 février 2020, 19-10.294

→ **Le paiement des réparations avec la TVA**

Il appartient au maître de l'ouvrage qui réclame une condamnation incluant la TVA de prouver que ses activités professionnelles ne sont pas soumises à cette taxe.

Cass. Civ. 3, 4 mars 2021, 19-23.599

Il est de jurisprudence constante que la charge de la preuve quant au caractère non récupérable de la TVA pèse sur le Maître de l'ouvrage.

**Cass. Civ. 3, 10 janvier 2001, 99-13.103 ;
Cass. Civ. 3, 6 novembre 2007, 06-17.275,**

3. L'ASSURANCE DE RESPONSABILITE CIVILE DECENNALE

→ **Obligation d'assurance**

Les vendeurs particuliers sont responsables de plein droit envers les acquéreurs de l'immeuble, en application des articles 1792 et suivants du code civil, des dommages compromettant la solidité de l'ouvrage postérieurement à la vente.

Cass. Civ. 3, 28 janvier 2021, 19-13.490

Le vendeur, même particulier, qui construit un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil, en l'espèce des travaux important en partie structurel, est un constructeur soumis à l'obligation de souscrire une assurance de responsabilité civile décennale.

Cass. Civ. 3, 4 mars 2021, 19-26.296

→ **Les activités souscrites en garantie**

Les garanties des constructeurs ne sont mobilisables que pour les désordres procédant de travaux correspondant à des activités souscrites au titre de la police.

Le désordre résultant d'une pose défectueuse de gouttière, qui est sans lien avec l'activité "Fabrication et de vente de charpentes et de fermettes de charpente" souscrite en garantie, n'est pas couvert par l'assureur.

Cass. Civ. 3, 21 janvier 2021, 19-22.694

Les travaux réalisés consistant en un aménagement des combles par transformation de la charpente afin de les rendre habitables ne relèvent pas de l'activité "Pose de charpente" souscrite en garantie par l'assuré.

Cass. Civ. 3, 14 janvier 2021, 19-13.371

Ces arrêts appliquent la jurisprudence selon laquelle la garantie de l'assureur ne concerne que l'activité professionnelle souscrite en garantie par le constructeur.

**Cass. Civ. 2, 14 janvier 2010, 09-12.290 ;
Cass. Civ. 3, 10 septembre 2008, 07-14.884**

→ **L'EXPERTISE CONSTRUCTION**

Le juge doit rechercher, dans un premier temps, si le rapport d'expertise non judiciaire a été régulièrement versé aux débats et soumis à la discussion contradictoire des parties et, dans un second temps, si ce rapport est corroboré par d'autres éléments de preuve (**Cass. Civ. 3, 25 mars 2021, 16-23.018**).

Si le juge ne peut refuser d'examiner une pièce régulièrement versée aux débats et soumise à la discussion contradictoire, il ne peut se fonder exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties (**Cass. Civ. 3, 21 janvier 2021, 19-16.894 19-17.933**).

→ Les dommages mobilisant la garantie de l'assureur

L'assureur de responsabilité civile décennale, qui couvre les dommages relevant de l'article 1792 du code civil, doit être mis hors de cause lorsque les désordres ne revêtent pas le degré de gravité décennale pendant le délai d'épreuve.

Cass. Civ. 3, 18 mars 2021, 19-20.710

La garantie de l'assureur de responsabilité civile décennale n'a pas vocation à être mobilisée pour des condamnations prononcées sur le fondement de la responsabilité contractuelle de son assuré.

Cass. Civ. 3, 18 mars 2021, 20-13.915

L'action du maître de l'ouvrage contre l'assureur d'un locateur d'ouvrage, qui se prescrit par le délai décennal, ne peut être exercée au-delà de ce délai que tant que l'assureur reste exposé au recours de son assuré.

Cass. Civ. 3, 4 mars 2021, 19-23.415

4. L'ASSURANCE DE RESPONSABILITE CIVILE GENERALE

Les demandes formées contre l'assureur sur le fondement de la responsabilité de son assuré sont irrecevables lorsque la responsabilité de ce dernier n'est pas retenue.

Cass. Civ. 3, 1 avril 2021, 20-10.793

La clause d'exclusion de garantie pour abandon de chantier en cours permet à l'assureur de responsabilité de dénier sa garantie.

Cass. Civ. 3, 4 mars 2021, 19-21.309 19-23.078

La clause du contrat d'assurance qui a pour objet d'exclure de la garantie les conséquences dommageables des prestations défectueuses de l'assuré permet à l'assureur de dénier sa garantie.

Cass. Civ. 3, 4 mars 2021, 19-15.036

La définition de l'étendue de la garantie due par l'assureur est opposable au tiers lésé.

Cass. Civ. 1, 3 mars 2021, 19-21.728

5. L'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

L'assurance de dommages-ouvrage garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque, après réception, l'entrepreneur mis en demeure de reprendre les désordres de gravité décennale, réservés à la réception ou apparus durant le délai de garantie de parfait achèvement, n'a pas exécuté ses obligations.

Cass. Civ. 3, 1 avril 2021, 19-16.179

L'action à l'égard de l'assureur dommages-ouvrage est prescrite, en application de L. 114-1 du code des assurances, lorsque l'assignation au fond lui a été délivrée plus de deux ans après le dépôt des rapports d'expertise.

Cass. Civ. 3, 18 mars 2021, 20-13.993

Le non-respect des délais légaux prévus par l'article L. 242-1 du code des assurances ne limite pas le recours subrogatoire de l'assureur dommages-ouvrage à la seule responsabilité décennale du constructeur.

Cass. Civ. 3, 28 janvier 2021, 19-17.499

L'assignation en référé- expertise délivrée par l'assureur dommages-ouvrage interrompt le délai de forclusion décennale à l'égard des constructeurs et de leurs assureurs, bien qu'il n'ait pas eu, au moment de la délivrance de son assignation, la qualité de subrogé dans les droits de son assuré, dès lors qu'il a payé l'indemnité due à celui-ci avant que le juge du fond n'ait statué.

Cass. Civ. 3, 14 janvier 2021, 19-21.358

6. LES RECOURS A L'ENCONTRE DES CONSTRUCTEURS

→ Le recours du maître d'ouvrage ayant vendu l'immeuble

Les demandes de la SCI, qui n'est plus propriétaire de l'ouvrage, sont irrecevables à l'encontre des constructeurs et de leurs assureurs lorsque celle-ci ne justifie pas d'un intérêt direct et certain, en l'espèce d'un mandat donné par les actuels propriétaires ou par le syndicat des copropriétaires pour agir en justice en leur nom et/ou être poursuivie par ces derniers ou l'exploitant de la résidence du fait des désordres allégués.

Cass. Civ. 3, 4 mars 2021, 18-21.344

Cette décision se situe dans lignée de la jurisprudence selon laquelle : « *si l'action en garantie décennale se transmet en principe avec la propriété de l'immeuble aux acquéreurs, le maître de l'ouvrage ne perd pas la faculté de l'exercer quand elle présente pour lui un intérêt direct et certain.* »

**Cass. Civ. 3, 12 novembre 2020, 19-22.376 ;
Cass. Civ. 3, 9 février 2010, 08-18.970**

→ Les recours entre constructeurs

Le recours d'un constructeur contre un autre constructeur, qui ne peut être fondé sur la garantie décennale, ne relève pas de l'article 1792-4-3 du code civil, mais de l'article 2224 du même code et se prescrit par cinq ans à compter du jour où le premier a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer l'action.

Cass. Civ. 3, 1 avril 2021, 20-14.639

L'entreprise subrogée dans les droits du maître de l'ouvrage ne peut pas se prévaloir à l'encontre du sous-traitant de la garantie décennale, en raison de l'absence de lien contractuel entre ces deux derniers.

Cass. Civ. 3, 14 janvier 2021, 19-23.874

L'équipe Construction et
Immobilier
du Cabinet HMN & PARTNERS



HMN • PARTNERS



CONSTRUCTION ET IMMOBILIER

L'ÉQUIPE CONSTRUCTION ET IMMOBILIER

HMN • PARTNERS



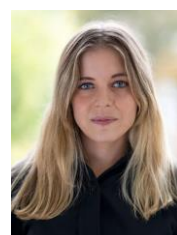
Sarah XERRI HANOTE
Avocat Associé
sxerri-hanote@hmn-partners.com



Nathalie FINKELSTEIN
Avocat Associé
nfinkelstein@hmn-partners.com



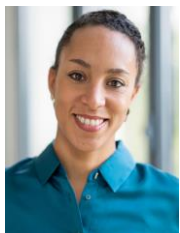
Domitille POZZANA
Avocat of Counsel
dpozzana@hmn-partners.com



Louise BELLAICHE
Avocat
lbellaiche@hmn-partners.com



Charlotte BILLA-BAROUKH
Avocat
cbillabaroukh@hmn-partners.com



Juliette DEMONT
Avocat
jdemont@hmn-partners.com



Manuela EBOLO
Avocat
mebolo@hmn-partners.com



Thierry GOURION
Avocat
tgourion@hmn-partners.com



Isabelle GUILLOT
Avocat
iguillot@hmn-partners.com



Jennifer LUSSEY-QUENTIN
Avocat
jlussey@hmn-partners.com



Géraldine MEDIONI
Avocat
gmedioni@hmn-partners.com



Pierre-Alexandre PROFFIT
Avocat
paproffit@hmn-partners.com



Maxime RAMOS-GUERRERO
Avocat
mramosguerrero@hmn-partners.com



Willy RANDRIANASOLO
Avocat
wrandrianasolo@hmn-partners.com



Sixtine WEMAERE
Avocat
swemaere@hmn-partners.com



Dorothee MIRAN
Élève-avocat
dmiran@hmn-partners.com

Avec l'aide précieuse de nos assistantes, Karen PAROLA THILLIER et Amel HOULI-LOUDJANI.