

Fiche pratique

SEULS LES ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT DESTINÉS À FONCTIONNER SONT SOUMIS À LA GARANTIE DÉCENNALE

L'affaire

Des particuliers rénovent eux-mêmes leur maison d'habitation en posant notamment un nouveau carrelage et des plaques de plâtre, avant de vendre leur bien. Les acquéreurs constatent des remontées d'humidité se manifestant par la présence de salpêtre au niveau des joints de carrelage et dans les murs. Ils décident alors d'assigner les vendeurs aux fins d'expertise judiciaire.

L'expertise judiciaire conclut que les désordres proviennent de la dalle supportant le carrelage qui ne comporte pas de barrière anti-remontées capillaires, destinée à bloquer la remontée d'humidité s'effectuant par le sol.

Les acquéreurs assignent alors les vendeurs sur le fondement de la responsabilité décennale puisque celui qui vend, après achèvement d'un ouvrage qu'il a lui-même réalisé, est tenu par la garantie décennale en qualité de constructeur à l'égard des acquéreurs.

Les vendeurs contestent l'application de la garantie décennale au motif qu'ils n'ont pas réalisé eux-mêmes la dalle litigieuse, laquelle préexistait lorsqu'ils ont acquis l'immeuble et que les travaux ne peuvent être assimilés à la construction d'un ouvrage. Ils contestent également l'origine des désordres.

La cour d'appel de Besançon retient que les vendeurs sont tenus – préalablement à la pose de carrelage – de vérifier la solidité de la dalle préexistante, la conformité et l'efficacité de celle-ci, notamment en matière d'étanchéité. Elle conclut que la garantie décennale est due par les vendeurs dès lors que les dommages affectant les carrelages et les cloisons en plaques de plâtre, dissociables de l'ouvrage, et installés par eux sur une chape défaillante, rendent l'habitation dans son ensemble impropre à sa destination.

Condamnés à indemniser les acquéreurs au titre des travaux réparatoires et des préjudices consécutifs, les vendeurs se pourvoient en cassation.

La décision

Dans son arrêt rendu le 13 juillet 2012, la Cour de cassation censure la décision d'appel et retient, sur la base de l'article 1792 du Code civil, les motifs suivants :

- « Il est jugé, en application de ce texte, que les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination (C. cass., 3^e ch. civ., 15 janvier 2017, pourvoi n° 16-19.640, Bull. 2017, III, n° 71; C. cass., 3^e ch. civ., 14 septembre 2017, pourvoi n° 16-17.323, Bull. 2017, III, n° 100; C. cass., 3^e ch. civ., 26 octobre 2017, n° 16-18.120, Bull. 2017, III, n° 119; C. cass., 3^e ch. civ., 7 mars 2019, pourvoi n° 18-11.741);
- cette règle ne vaut cependant, s'agissant des éléments adjoints à l'existant, que lorsque les désordres trouvent leur siège dans un élément d'équipement au sens de l'article 1792-3 du Code civil, c'est-à-dire un élément destiné à fonctionner (C. cass., 3^e ch. civ., 13 février 2020, pourvoi n° 19-10.249, publié au Bulletin);
- il en résulte que les désordres, quel que soit leur degré de gravité, affectant un élément non destiné à fonctionner, adjoint à l'existant, relèvent exclusivement de la responsabilité contractuelle de droit commun du constructeur ou réputé constructeur;

- pour condamner [les vendeurs] sur le fondement de la responsabilité décennale, l'arrêt retient que, si le carrelage collé sur une chape et les cloisons de plaques de plâtre sont des éléments dissociables de l'ouvrage, dès lors que leur dépose et leur remplacement peuvent être effectués sans détérioration de celui-ci, les désordres les affectant rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination;
- en statuant ainsi alors qu'un carrelage et des cloisons, adjoints à l'existant, ne sont pas destinés à fonctionner, la cour d'appel a violé le texte susvisé» (C. cass., 3^e ch. civ., 13 juillet 2022, n° 19-20.231, publié au Bulletin).

Le commentaire

Par cet arrêt, la Cour de cassation revient sur la jurisprudence désormais bien établie selon laquelle des éléments d'équipement dissociables, adjoints à un ouvrage existant, peuvent relever de la garantie décennale s'ils entraînent une impropreté à la destination de l'ouvrage sur lequel ils sont installés. En l'espèce, la cour d'appel de Besançon fait une application stricte de cette tendance jurisprudentielle en retenant que le carrelage, élément dissociable, installé sur une dalle existante, peut relever de la garantie décennale dès lors que les désordres portent atteinte à l'habitabilité. Mais la Cour de cassation circonscrit cette règle aux seuls éléments d'équipement dissociables destinés à fonctionner.

Les éléments inertes tels que le carrelage, les enduits (C. cass., 3^e ch. civ., 13 février 2020, n° 19-10.249), les parquets, etc., en sont exclus. Ils relèveront de la seule responsabilité contractuelle des constructeurs. Il sera donc nécessaire d'établir la faute, le préjudice et le lien de causalité entre les deux pour retenir la responsabilité du constructeur. En revanche, les pompes à chaleur (C. cass., 3^e ch. civ., 15 janvier 2017, n° 16-19.640), les inserts (C. cass., 3^e ch. civ., 14 septembre 2017, pourvoi n° 16-17.323), les installations de VMC, les climatisations demeureront soumis à la garantie décennale s'ils sont installés sur existant et qu'ils rendent l'ouvrage impropre à sa destination dans son ensemble obligeant tous les constructeurs ou assimilés à souscrire la garantie obligatoire afférente. ■

POUR EN SAVOIR PLUS

Ouvrages disponibles

- Les notes de jurisprudence rédigées par le Cneaf (Collège national des experts architectes français) dans la revue de l'Ordre *Les cahiers de la profession*.



Agence Qualité Construction
<https://qualiteconstruction.com>

Cette fiche a été rédigée par Marie Gitton,
avocate à la cour.