

Entretien

**« CE SERA UNE LOI QUI METTRA L'ACCENT
 SUR L'ENFANT FACE AUX ÉVOLUTIONS
 DES MODÈLES FAMILIAUX »**

Avec Dominique BERTINOTTI

109

M E N S U E L

Novembre
 2013

Éclairages

08 Quelle place pour l'affectio
 societatis dans la cession de droits
 sociaux ?
Par Cécile LE GALLOU

22 Retour sur un été de contentieux de la
 construction
Par Marc-Olivier HUCHET

41 Les effets en France des conventions
 de gestation pour le compte d'autrui
 conclues à l'étranger : derniers
 rebondissements
Par Clotilde BRUNETTI-PONS

53 Aspects patrimoniaux combinant
 liquidation de communauté
 et règlement successoral
Par Jean-Baptiste VANCO et Nicolas RANDOUX

Entretien

71 « C'est bien à une révolution culturelle
 qu'invite la consécration dans notre droit civil
 de la réparation du dommage écologique pur »
Avec Philippe BRUN

Enquête

73 Crowdfunding : un allègement des règles
 pour favoriser les levées de fonds
Par Stéphanie de SILGUY





Par Marc-Olivier HUCHET

Maître de conférences,
Université de Caen Basse-Normandie
Centre de recherches en droit privé (EA 967)
Avocat au barreau de Rennes

→ RLDC 5266

Retour sur un été de contentieux de la construction

Avant les vacances judiciaires, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a rendu plusieurs arrêts intéressants en matière de responsabilité du constructeur, relatifs notamment aux conséquences de la nullité du contrat de construction de maison individuelle et à l'article L. 231-6, III, du Code de la construction et de l'habitation.

I – ÉTABLISSEMENT DE LA RESPONSABILITÉ DU CONSTRUCTEUR

A – Responsabilité sans faute

Obligation de résultat du promoteur avant réception et action des sous-acquéreurs. – S'ils ne sont pas révolutionnaires, les deux principes que vient de poser la Cour de cassation (Cass. 3^e civ., 10 juill. 2013, n^o 12-21.910, à paraître au *Bulletin*) ont le mérite de la clarté. En l'espèce, après la livraison d'un immeuble, un promoteur avait assigné l'architecte en indemnisation de ses préjudices, avant de se désister. Quelques années plus tard, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble agissait notamment contre le promoteur et l'architecte, en raison d'infiltrations dues au revêtement de sol. Le syndicat des copropriétaires, espérant vraisemblablement ne pas se voir opposer le caractère apparent et non réservé de désordres relatifs au lot concerné, n'alléguait pas de réception tacite et avait déclaré durant la procédure qu'aucun procès-verbal de réception ne lui était opposable ; la cour d'appel estimait donc qu'il ne pouvait invoquer de procès-verbal de réception et excluait ainsi la garantie décennale (CA Douai, ch. 1, sect. 2, 13 mars 2012, n^o RG : 10/09091), ce que confirme la Cour de cassation.

Le premier principe posé a pour objet la responsabilité contractuelle du promoteur. La cour d'appel, réformant le jugement, avait estimé que le promoteur, qui n'avait « pas participé effectivement à l'acte de construire, ne peut se voir reprocher aucune faute à l'origine des désordres constatés permettant d'engager sa responsabilité contractuelle de droit commun ». Soumettre la responsabilité du promoteur avant réception à l'existence d'une faute lui était très favorable : dans la mesure où il ne participe pas à l'acte de construire, il est exceptionnel de pouvoir relever une faute à son encontre, sauf artificiellement (v. par exemple, Cass. 1^{re} civ.,

20 mars 1989, n^o 87-17.550, Bull. civ. I, n^o 123, JCP G 1989, IV, n^o 22, JCP E 1989, II, n^o 41, D. 1989, I.R., p. 118). Cela étant, la tentative était audacieuse. En effet, le promoteur est un véritable « garant général » (Périnet-Marquet H., Remarques sur la force de la garantie des constructeurs (depuis la loi de 1978), JCP G 1992, I, n^o 3553), assimilé au constructeur par l'article 1831-1 du Code civil repris à l'article L. 221-1 du Code de la construction et de l'habitation, et l'on s'accorde à dire que le contrat de promotion immobilière le soumet avant réception, comme les entrepreneurs (v. par exemple, Cass. 3^e civ., 8 nov. 2005, n^o 04-18.305, RD imm. 2006, p. 55, obs. Malinvaud Ph.), à une obligation de résultat (Tricoire J.-Ph., J.-Cl. Civil, art. 1831-1 à 1831-5, fasc. 10). Au visa de l'article 1147 du Code civil, la Cour de cassation, contredisant l'arrêt qui lui était soumis, a ainsi décidé « qu'avant réception, le promoteur est tenu de l'obligation de résultat de livrer un ouvrage exempt de vices ». C'est à notre connaissance la première fois que le principe est posé de manière aussi limpide. Il est donc désormais inutile d'espérer exonérer le promoteur de sa responsabilité pour les vices survenus avant réception.

L'autre principe concerne la qualité pour agir du syndicat de copropriété. La situation était délicate. L'architecte estimait que le syndicat ne pouvait le poursuivre parce que la transaction qu'il avait passée avec le promoteur lui était opposable. Or, cette transaction avait abouti au désistement du promoteur de ses demandes à l'encontre de l'architecte. Le syndicat estimait au contraire que cette transaction ne lui était pas opposable parce que conclue après que le promoteur lui eut vendu l'immeuble, lui transmettant ainsi ses droits et actions de maître de l'ouvrage. La cour d'appel avait donné raison au promoteur, allant jusqu'à énoncer que, « en l'absence de clause expresse, la vente d'un immeuble n'emporte pas de plein droit cession, au profit de l'acquéreur, des droits et actions à fin de dommages-intérêts qui ont pu naître au profit du vendeur



en raison des dommages affectant l'immeuble antérieurement à la vente ». La Cour de cassation, estimant que la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1147 du Code civil, répond que, « sauf clause contraire, les acquéreurs successifs d'un immeuble ont qualité à agir, même pour les dommages nés antérieurement à la vente et ce nonobstant l'action en réparation intentée par le vendeur avant cette vente, contre les constructeurs sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun qui accompagne l'immeuble en tant qu'accessoire ». Le principe, déjà sous-entendu auparavant (Cass. 3^e civ., 27 mars 1996, n° 94-15.832), est ici bien délimité et justifié par l'accessoire. On ne peut qu'approuver la règle selon laquelle la cession emporte la transmission des droits aux acquéreurs pour les désordres antérieurs à la vente, l'exigence posée par la cour d'appel d'une clause expresse à cette fin paraissant incongrue. On remarquera, par ailleurs, la précision selon laquelle la qualité à agir est conservée même en cas d'une action en justice engagée par le vendeur antérieurement à la vente. Si elle ne pose pas de problème dans cette espèce, puisque le vendeur avait transigé après la vente, faut-il en déduire que la solution aurait été la même si le vendeur avait transigé, donc s'était désisté avant la vente ? Il est permis d'en douter, au motif que le renoncement du vendeur serait lui aussi transmis à ses acquéreurs.

Caractère décennal de l'erreur d'implantation. – On sait que la mauvaise implantation d'une construction peut constituer une impropreté à destination (Charbonneau C., Les conséquences d'une erreur d'implantation en droit de la construction, Constr.-urb. 2009, focus, n° 35). Cependant, l'erreur d'implantation n'est pas présumée avoir un caractère décennal. Encore faut-il qu'elle empêche l'utilisation de l'ouvrage, par exemple parce qu'il a été édifié sur une zone où le risque d'inondation est constant (Cass. 3^e civ., 8 avr. 1998, n° 96-12.119, Defrénois 1999, art. 36977, n° 10, obs. Périnet-Marquet H., RD imm. 1999, p. 374, obs. Malinvaud Ph.) ou qu'une non-conformité aux règles d'urbanisme impose sa démolition (Cass. 3^e civ., 15 déc. 2004, n° 03-17.876, Bull. civ. III, n° 237, RD imm. 2005, p. 381, obs. Malinvaud Ph.).

La Cour de cassation a rendu dans ce domaine un arrêt intéressant (Cass. 3^e civ., 12 juin 2013, n° 12-19.103), bien qu'il soit de rejet. En l'espèce, dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, une erreur d'implantation avait fait l'objet de réserves à réception. Elle était confirmée par le refus du certificat de conformité, qui y ajoutait un défaut d'altimétrie (de l'ordre d'un mètre vingt, en raison d'une déclivité du terrain non prise en compte lors de la réalisation des plans). Pour autant, aucune démolition n'avait été ordonnée. Si la non-conformité contractuelle paraissait évidente, elle était de peu d'intérêt pour le maître de l'ouvrage, dans la mesure où le constructeur était en liquidation judiciaire. Le débat s'est donc focalisé sur le caractère décennal du désordre, reconnu par la cour d'appel (CA Douai, ch. 1, sect. 2, 31 janv. 2012, n° RG : 10/04556). Pourtant, la question de l'impropreté à destination pouvait être discutée. Le jugement dont appel l'avait d'ailleurs exclue (TGI Boulogne-sur-Mer, 23 mars 2010, n° 08/1414). En effet, selon le pourvoi, en l'absence de prescription administrative ou d'assignation enjoignant de démolir l'immeuble, l'absence de preuve par le maître de l'ouvrage d'un désordre certain de nature à rendre l'ouvrage impropre à sa destination excluait tout caractère décennal. Pourtant, la Cour de cassation estime que le désordre est bien de nature décennale, la cour d'appel ayant

« souverainement constaté que l'erreur d'implantation ne pouvait être régularisée et aboutissait à la démolition de l'ouvrage ». Il est fréquent qu'une erreur d'implantation ou d'altimétrie, qui se compte parfois en millimètres, ne puisse être régularisée et que, pour autant, aucune démolition ne soit administrativement prescrite, ni demandée par un tiers. Faut-il en déduire que l'impossible rectification induit à elle seule la démolition de l'ouvrage, donc la mobilisation de la garantie décennale ? Si le raisonnement de la cour d'appel, validé par la Cour de cassation, peut sembler répondre positivement à cette question, il ne faut pas oublier qu'en l'espèce, le certificat de conformité était refusé, ce qui n'est pas toujours le cas, notamment lorsque l'erreur est minime, et que l'ordre d'une démolition restait probable.

Il n'en reste pas moins qu'indemnisé du coût de la démolition et de la reconstruction de sa maison à hauteur de 185 000 euros, le maître de l'ouvrage aura toujours la possibilité de ne pas entreprendre lesdits travaux, espérant que la démolition ne sera jamais ordonnée.

B – Faute du constructeur

L'architecte n'est pas exonéré de sa faute initiale par l'imprudence ultérieure du maître de l'ouvrage. – Les faits d'un arrêt rendu par la Cour de cassation le 9 juillet 2013 (Cass. 3^e civ., 9 juill. 2013, n° 12-15.545) sont les suivants : un architecte avait été missionné pour la conception et le dépôt de la demande de permis de construire d'une maison. Le permis fut accordé. Il apparut ensuite qu'il était impossible techniquement de réaliser un ouvrage conforme au permis, en raison de la configuration naturelle du terrain. Il semble d'ailleurs que l'erreur de plan n'avait pas été commise de bonne foi mais résultait au contraire d'une volonté de contourner les règles de l'urbanisme. En même temps qu'il déposait une demande modificative, le maître de l'ouvrage fit entreprendre les travaux conformes à cette demande, qui fut l'objet d'un refus, au motif que l'importance des modifications nécessitait le dépôt d'une nouvelle demande de permis. La mairie adressa alors au maître de l'ouvrage une mise en demeure de cesser les travaux. Il obtempéra. Parallèlement, les voisins attaquèrent le permis de construire, par une action hors délai mais recevable en l'absence de preuve d'affichage. Le permis de construire fut annulé et le maître de l'ouvrage demanda réparation à son architecte.

Selon la cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion (CA Saint-Denis de la Réunion, 2 déc. 2011, ch. civ., n° RG : 10/00087), bien que l'architecte eût commis une faute « patente » dans la conception du projet, le préjudice subi par le maître de l'ouvrage était dû au fait qu'il avait persisté à entreprendre des travaux qu'il savait non conformes au permis initial, par ailleurs non purgé du recours des tiers parce qu'il n'avait pas procédé à l'affichage réglementaire. Ainsi n'était-il, selon elle, pas établi que l'architecte, qui avait une mission limitée et n'avait pas d'obligation de conseil relativement à la date d'un possible démarrage des travaux ni à l'affichage du permis, avait commis une faute ayant un « lien direct et certain » avec les préjudices dont le maître de l'ouvrage demandait réparation.

Cette décision est cassée au motif, d'une part, que les plans étaient erronés et, d'autre part, que « l'architecte, chargé de la conception d'un projet et de l'établissement des plans du permis de construire, tenu d'un devoir de conseil envers le maître de l'ou-

vraie notamment quant aux risques de poursuite de la construction avant l'obtention du permis modificatif, doit concevoir un projet réalisable, respectant les règles d'urbanisme ».

Outre l'obligation de conseil quant à la poursuite des travaux avant l'obtention du permis modificatif, dont il faut prendre acte, le principal enseignement à tirer de cet arrêt est que les éventuelles imprudences commises par le maître de l'ouvrage ne suffisent pas à exonérer l'architecte de sa faute initiale. Son projet étant entaché d'une irrégularité originelle, il doit, quelle qu'ait été l'attitude de son client, en subir les conséquences. Cette solution confirme que l'architecte ne peut être exonéré totalement de sa responsabilité que lorsque la faute de la victime est la cause exclusive du dommage (Cass. 3^e civ., 8 nov. 2005, n° 04-17.701, Bull. civ. III, n° 212, JCP G 2005, IV, n° 3588).

Enfin, la Cour de cassation ne contredit pas expressément la cour d'appel à propos de l'obligation de conseil pesant sur l'architecte en matière d'affichage du permis de construire. Une précision aurait, pourtant, été la bienvenue, la jurisprudence imposant à l'architecte d'informer son client sur ce point étant plutôt rare (CA Pau, ch. 1, 1^{er} juill. 2008, n° RG : 06/04107).



Les éventuelles imprudences commises par le maître de l'ouvrage ne suffisent pas à exonérer l'architecte de sa faute initiale.

Définition de la faute intentionnelle de l'assuré-constructeur. – La jurisprudence a une conception restrictive de la notion de *faute intentionnelle* au sens de l'article L. 113-1, alinéa 2, du Code des assurances. Il faut que l'assuré ait voulu « *non seulement l'action ou l'omission génératrice du dommage, mais encore ces dommages eux-mêmes* » (Cass. 1^{re} civ., 12 juin 1974, n° 73-12.882, Bull. civ. I, n° 181, D. 1975, jur., p. 173, note Aubert J.-L., RGAT 1975, p. 215, note Besson A.).

La Cour de cassation l'a récemment rappelé et même précisé (Cass. 3^e civ., 11 juin 2013, n° 12-16.530). En l'espèce, un chantier de rénovation avait été stoppé en raison de retards et de désordres. Les maîtres de l'ouvrage entendaient obtenir la condamnation de l'assureur de responsabilité civile de l'entrepreneur à les indemniser notamment des dégâts causés par l'eau en raison de l'absence de bâchage. Celle-ci leur fut refusée, dans un arrêt rendu le 13 décembre 2011 par la cour d'appel de Rouen, pour la raison suivante : « *le défaut de bâchage procède d'un fait volontaire de l'artisan, qui est à l'origine des dommages, l'absence d'aléa rend inapplicable la garantie de l'assureur qui n'est due qu'en cas de réalisation d'un risque et non pas en cas de faute volontaire* ». Ce faisant, la juridiction du fond se suffisait du caractère volontaire de l'action fautive, là où elle aurait dû exiger la recherche du dommage dans l'intention de l'assuré. C'est donc sans surprise que la cassation est prononcée, au motif que la cour d'appel aurait dû rechercher si l'assuré « *avait eu la volonté de créer le dommage tel qu'il est survenu* ». Il s'agit de la confirmation d'un principe déjà énoncé dans les mêmes termes par un arrêt, alors de rejet, rendu à l'occasion d'un litige de construction (Cass. 2^e civ., 20 mars 2008, n° 07-10.499, RGDA 2008, p. 326, obs. Kullmann J.).

II – INDEMNISATION DU PRÉJUDICE

Indifférence de l'attentisme du maître de l'ouvrage dans la fixation du préjudice. – L'effet de l'écoulement du temps sur le préjudice subi est une question qui préoccupe les maîtres de l'ouvrage. La durée de l'expertise judiciaire, ajoutée à celle de la procédure au fond, se compte souvent en années, durant lesquelles les désordres litigieux peuvent causer une dégradation accélérée de l'ouvrage, outre une éventuelle impossibilité de jouissance. Le maître de l'ouvrage anxieux, craignant de se voir reprocher son inaction, se demandera s'il doit réaliser les travaux de reprise avant d'être indemnisé, alors que l'astucieux prendra soin de ne rien faire, espérant une indemnisation maximale.

La Cour de cassation vient de se prononcer sur un cas (Cass. 3^e civ., 10 juill. 2013, n° 12 13.851) où l'attentisme du maître de l'ouvrage avait été sanctionné par les juges d'appel. En l'espèce, des travaux de terrassement en vue de raccorder une maison au tout-à-l'égout lui avaient causé des fissurations. L'entrepreneur avait posé des étais à titre conservatoire. La réparation restait possible tant que ceux-ci étaient en place. À compter du moment où ils furent volés, les désordres s'aggravèrent, laissant pour seule issue la démolition du bâtiment avant reconstruction. La cour d'appel (CA Poitiers, ch. civ. 1, 14 oct. 2011, n° RG : 10/02081) décida de limiter l'indemnisation du préjudice du maître de l'ouvrage, au motif qu'il avait reçu de l'assureur de l'entrepreneur responsable une provision qu'il aurait pu utiliser pour effectuer les travaux de reprise, plutôt que d'abandonner l'immeuble. Elle considéra que le maître de l'ouvrage était responsable de l'aggravation de son préjudice, donc que l'entrepreneur ne devait pas en subir les conséquences.

Au visa de l'article 1147 du Code civil, la Cour de cassation contredit cette solution. Si elle rappelle, classiquement (Péricaud J.-F., *L'étendue de la réparation due à la victime des désordres de construction*, Gaz. Pal. 4-6 déc. 2005, p. 2), que « *l'auteur d'un dommage doit en réparer toutes les conséquences* », elle précise surtout que « *la victime n'est pas tenue de limiter son préjudice dans l'intérêt du responsable* ». Une telle solution est habituelle en responsabilité civile (v. par exemple, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, dans le cas d'un préjudice corporel à la suite d'un accident de la circulation, Cass. 2^e civ., 19 juin 2003, n° 01-13.289, Bull. civ. II, n° 203) appliquée pour la deuxième fois cette année au domaine de la construction (Cass. 3^e civ., 5 févr. 2013, n° 12-12.124, Resp. civ. et assur. 2013, comm. 135, obs. Hocquet-Berg S. ; v. auparavant, implicitement, Cass. 3^e civ., 19 mai 2009, n° 08 16.002, RDC 2010, p. 52, obs. Lathier Y.-M., LEDC oct. 2009, p. 6, obs. Deshayes O.), elle conduit à mettre en garde les entreprises dans le cas de litiges relatifs à des désordres mineurs rendant pourtant l'ouvrage inutilisable. Les parties peuvent être tentées de discuter sans fin le partage de responsabilité, alors que l'enjeu n'est à ce stade que de quelques milliers d'euros. Ce faisant, les entreprises et leurs assureurs incitent le maître de l'ouvrage à les assigner au fond. Son préjudice de jouissance ne se comptera alors plus en mois mais peut-être en années et il devra en être indemnisé sans que personne ne puisse lui reprocher de ne pas y avoir mis fin par lui-même. Il est ainsi plus sûr, dès le dépôt du rapport d'expertise, voire au stade du pré-rapport, de proposer au plus vite une réparation intégrale des préjudices chiffrés par l'expert.

Sanctions de la nullité du contrat de construction de maison individuelle. – Même lorsque l'immeuble n'est pas menacé d'ef-

fondement et en l'absence de prescription administrative, il n'est pas exceptionnel que sa démolition soit ordonnée. Sur le fondement de l'article 1184 du Code civil, le maître de l'ouvrage a le choix (Cass. 3^e civ., 26 févr. 2008, n° 07-10.909, Constr.-urb. 2008, comm. 78, obs. Sizaire C.). Il peut alléguer une non-conformité, même minime, pour demander l'exécution forcée du contrat (Cass. 3^e civ., 11 mai 2005, n° 03-21.136, Bull. civ. III, n° 103, JCP G 2005, II, n° 10152, note Bernheim-Desvaux S., D. 2005, p. 1504). Il peut préférer la résolution en invoquant une inexécution suffisamment grave (Cass. 3^e civ., 13 sept. 2006, n° 05-12.938, Contrats, conc., consom. 2007, comm. 1, obs. Leveneur L.).

La nullité d'un contrat de construction de maison individuelle peut être une autre raison de demander la démolition, comme ce fut le cas dans un litige tranché par la Cour de cassation le 26 juin 2013 (Cass. 3^e civ., 26 juin 2013, n° 12-18.121, à paraître au *Bulletin*). En l'espèce, l'ouvrage s'étant fissuré en cours de chantier, les maîtres de l'ouvrage échaudés invoquèrent la nullité du contrat, dont on sait qu'elle est relative (Cass. 3^e civ., 6 juill. 2011, n° 10-23.438, Bull. civ. III, n° 123, Constr.-urb. 2011, comm. 135, note Sizaire C.), celui-ci prévoyant le versement d'un acompte mais pas la garantie de remboursement pourtant obligatoire (CCH, 231-2, k). Dans un arrêt du 19 janvier 2012, la cour d'appel de Rouen (CA Rouen, 19 janv. 2012, n° RG : 10/04591) constata la nullité du contrat mais exclut la démolition. Elle condamna au contraire les maîtres de l'ouvrage à payer au constructeur le coût de la construction, déduction faite du montant des désordres.

Ce maintien des effets d'un contrat annulé aurait pu paraître étonnant au regard du principe selon lequel la nullité impose de remettre les parties dans l'état qui était le leur avant l'exécution. Cette application particulière du régime des restitutions était cependant courante, la jurisprudence se montrant réticente à prononcer la démolition à la suite d'une nullité (CA Paris, 23^e ch., 12 mai 1999, n° RG : 1997/14938 ; Constr.-urb. 2000, comm. 28), parce que la sanction serait trop rigoureuse (Sizaire C., Nullité et régime de restitution, Constr.-urb. 2010, comm. 105). Ainsi les juridictions du fond ont-elles pu condamner le maître de l'ouvrage à payer au constructeur la valeur des travaux réalisés (CA Toulouse, 5 févr. 2007, n° RG : 06/00972, Constr.-urb. 2007, comm. 158) ou le coût des matériaux et de la main-d'œuvre (CA Bourges, 5 janv. 1998, n° RG : 9600345, Constr.-urb. 1998, comm. 288), obligeant parfois le professionnel à restituer les honoraires déjà perçus (CA Besançon, 19 déc. 2007, n° RG : 06/01809 ; CA Angers, 16 déc. 2008, n° RG : 07/01096, JCP G 2009, IV, n° 1880). L'arrêt de la cour d'appel de Rouen se situait dans cette ligne. Cependant, au visa des articles L. 230-1 et L. 231-2, k, du Code de la construction et de l'habitation et de l'article 1304 du Code civil, la Cour de cassation décide que « la nullité du contrat de construction de maison individuelle pour violation des règles d'ordre public protectrices du maître de l'ouvrage lui ouvre le droit de solliciter la remise en état du terrain sans indemnité pour le constructeur au titre des travaux réalisés, et que la démolition, ordonnée à la demande du maître de l'ouvrage, interdit au constructeur de solliciter le coût des travaux qu'il a réalisés ».

Sévère mais orthodoxe, ce principe met un coup d'arrêt à l'élaboration par les juridictions du fond d'un régime voulu équitable. Non seulement le constructeur ne pourra-t-il pas percevoir le prix de la construction, même si celle-ci est qualitativement irréprochable, ce qui l'obligera à supporter définitivement le coût de ses sous-trai-

tants, mais il devra en plus effectuer à ses frais la démolition de l'ouvrage édifié et le nettoyage du terrain. Les conséquences financières d'un tel principe pouvant s'avérer définitives, il incite les constructeurs à être toujours plus vigilants lors de la rédaction de leurs contrats.



La jurisprudence incite les constructeurs à être toujours plus vigilants lors de la rédaction de leurs contrats.

Droit du garant de percevoir les sommes correspondant aux travaux confortatifs. – Un rabat d'arrêt (Cass. 3^e civ., 26 juin 2013, n° 11-12.785, à paraître au *Bulletin* ; Cass. 3^e civ., 23 oct. 2012, n° 11-12.785, offre l'occasion d'évoquer une précision apportée par la Cour de cassation au sujet de l'application de l'article L. 231-6, III, du Code de la construction et de l'habitation. Il dispose qu'en « cas de défaillance du constructeur, le garant est en droit d'exiger de percevoir directement les sommes correspondant aux travaux qu'il effectue ou fait effectuer ». Dans cette affaire, un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan avait été conclu. Un affaissement du terrain, dont les travaux de terrassement effectués par le constructeur se révélèrent être la cause, apparut avant réception. Des travaux confortatifs furent réalisés aux frais du garant. Lorsqu'il s'agit de rembourser les sommes engagées, le constructeur et le garant s'en disputèrent l'attribution, le premier soutenant, contre l'arrêt de la cour d'appel de Chambéry du 26 octobre 2010 (CA Chambéry, ch. civ. 1, 26 oct. 2010, n° RG : 09/00970, 09/970, 09/1312), que les travaux confortatifs n'étaient pas assimilables aux travaux d'achèvement de l'ouvrage, seuls visés par l'article L. 231-6, III, et qui étaient en l'espèce déjà réalisés. En admettant, sur le fondement de l'article L. 231-6, III, du Code de la construction et de l'habitation, que le remboursement des travaux confortatifs est bien dû au garant, la Cour de cassation confirme la solution des juges d'appel et considère que les travaux confortatifs font partie de l'achèvement de l'ouvrage. Cette position paraît cohérente, étant rappelé que l'affaissement s'était manifesté avant la réception de travaux.

Notons que la cassation est quand même prononcée. En effet, tout en reconnaissant les fautes commises par le constructeur, la cour d'appel avait exclu sa responsabilité aux motifs que certains désordres ne relevaient pas de l'article 1792 du Code civil et que d'autres étaient purement esthétiques, alors qu'elle aurait dû le condamner sur le fondement de la responsabilité contractuelle pour faute prouvée. De plus, elle avait condamné l'architecte sur le fondement d'une reconnaissance implicite de responsabilité de sa part mais en s'abstenant de caractériser sa faute, comme elle aurait dû le faire aux termes de l'article 1382 du Code civil.

L'examen des arrêts de la Cour de cassation sur la période des seuls mois de juillet et août 2013 aura permis de constater le caractère toujours plus extensif de la responsabilité des professionnels de la construction. Les fautes des maîtres de l'ouvrage sont rarement retenues et tout est fait pour qu'ils soient indemnisés largement. Cette constatation est renouvelée à la lecture d'un arrêt du 11 septembre 2013 excluant la garantie biennale de l'article 1792-3 du Code civil pour la pose du carrelage, au profit de la garantie contractuelle de dix ans (Cass. 3^e civ., 11 sept. 2013, n° 12-19.483, à paraître au *Bulletin*). ■