



Garantie décennale : qui a qualité pour agir ?

A suivre la lettre de l'article 1792 du Code civil selon lequel « *tout constructeur d'un ouvrage est responsable, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage (...)* », des désordres portant atteinte à sa solidité ou le rendant impropre à sa destination, seul le propriétaire de l'ouvrage a qualité pour agir en garantie décennale. Dans le cadre du bail emphytéotique, la Cour de cassation vient de s'affranchir des dispositions légales, en admettant que sauf stipulation contraire conférant au bailleur qualité pour agir, le preneur peut demander réparation de dysfonctionnements affectant des panneaux photovoltaïques qu'il a fait installer avant la conclusion du bail (*Cass. 3^e civ., 11 juill. 2024, n° 23-12.491, PB*). Des considérations pratiques dictent cette solution dérogeant au principe selon lequel la garantie décennale constitue un accessoire de la propriété de l'ouvrage.

- Principe : l'action en garantie décennale attachée à la propriété de l'ouvrage

Si le maître de l'ouvrage est désigné comme le premier bénéficiaire de la garantie décennale, la Cour de cassation a très tôt admis que l'action fondée sur l'article 1792 du Code civil est « *attachée à la propriété de l'ouvrage et non à sa jouissance* » (*Cass. 3^e civ., 1^{er} juill. 2009, n° 08-14714, PB*). Autrement dit, le maître de l'ouvrage a qualité pour agir en garantie décennale dans la seule mesure où il est propriétaire de l'ouvrage. Une fois le bien cédé, l'action est transmise aux acquéreurs successifs avec la propriété de l'immeuble. A cet égard, la 3^e chambre civile a précisé que « *les acquéreurs successifs d'un immeuble sont recevables à agir contre les constructeurs sur le fondement de la garantie décennale qui accompagne, en tant qu'accessoire, l'immeuble, nonobstant la connaissance, par les acquéreurs, des vices de celui-ci lors de la signature de l'acte de vente et l'absence, dans ce dernier, de clause leur réservant un tel recours* » (*Cass. 3^e civ., 23 sept. 2009, n° 08-13470, PB*). L'acquéreur peut donc agir en réparation d'un désordre survenu avant la vente, quand bien même aucune clause insérée dans l'acte ne lui confère une telle faculté.

Le lien tissé entre l'action en garantie décennale et la propriété de l'ouvrage a conduit à priver de qualité pour agir les titulaires d'un simple droit personnel, quand bien même ils ont conclu un contrat de louage d'ouvrage aux fins de réaliser des travaux sur l'immeuble qu'ils occupent. Il a ainsi très explicitement été jugé que « *le locataire, qui n'est titulaire que d'un simple droit de jouissance sur l'ouvrage dont il n'a pas la propriété, ne peut se prévaloir de la qualité de maître de l'ouvrage et ne dispose donc pas de l'action en garantie décennale que la loi attache à la propriété de l'ouvrage et non à sa jouissance* » (*Cass. 3^e civ., 1^{er} juill. 2009, n° 08-14714, PB*). Dans le même sens, V. Cass. 3^e civ., 23 oct. 2012, n° 11-18850 et 11-19650).

S'agissant de l'usufruit, une approche similaire permet d'identifier le titulaire de l'action en garantie décennale. Sauf stipulation contraire, seul le nu-propiétaire peut se placer sur le terrain de l'article 1792 du Code civil lorsque l'usufruitier a fait réaliser des travaux sur un bâtiment préexistant au démembrement car la nue-propiété s'étend aux travaux neufs (*Cass. 3^e civ., 16 nov. 2022, n° 21-23505, PB*), tandis que l'usufruitier qui a fait édifier une construction nouvelle est titulaire de l'action en garantie décennale dans la mesure où « *le droit d'accession du nu-propiétaire du fonds n'opère qu'à la fin de l'usufruit* » (*Cass. 3^e civ., 13 avr. 2023, n° 22-10487, PB*).

Dans le cadre du bail à construction conférant un droit réel immobilier de jouissance sur le terrain loué au preneur (*CCH, art. L. 251-3*), ce dernier bénéficie de la garantie décennale en qualité de propriétaire temporaire du bâtiment qu'il a fait édifier (*CCH, art. L. 251-2*) et sur lequel il a réalisé des constructions de grande ampleur assimilables à la construction d'un ouvrage (*Cass. 3^e civ., 7 oct. 2014, n° 13-19448, PB*).

L'emphytéote est, lui aussi, titulaire d'un droit réel sur l'immeuble objet du bail. Ce droit lui offre des prérogatives étendues. En particulier, il a la possibilité de réaliser des constructions sur le bien loué et selon l'article L. 451-10 du Code rural et de la pêche maritime, il « *profite du droit d'accession pendant la durée de l'emphytéose* ». Sauf clause contraire stipulée dans le contrat (*C. rur., art. L. 451-3, al. 2*), il en résulte que le preneur est titulaire d'un droit de superficie temporaire, véritable droit de propriété immobilière sur les améliorations, constructions et autres plantations dont il est l'auteur. Tout comme le preneur dans le cadre d'un bail à construction, l'emphytéote ne paraît pas soumis au même régime que celui appliqué au preneur qui a fait réaliser des travaux dans le cadre d'un contrat de bail lui conférant un simple droit personnel. Le droit de propriété temporaire sur l'installation qu'il a réalisée depuis son entrée en jouissance, telle l'adjonction de modules photovoltaïques en toiture d'un bâtiment agricole, pourrait permettre à l'emphytéote de revendiquer le bénéfice de la garantie décennale en cas de désordres à l'installation. En revanche, le simple droit réel immobilier de jouissance dont il est titulaire sur les ouvrages existants ne devrait pas l'autoriser à se prévaloir de cette garantie afin d'obtenir réparation des désordres dont ces ouvrages sont affectés.

- Exception : l'action en garantie décennale détachée de la propriété de l'ouvrage

La décision du 11 juillet dernier vient pourtant d'affirmer que l'emphytéote a qualité pour agir en responsabilité décennale dès son entrée en jouissance, afin d'obtenir réparation de désordres ayant affecté un ouvrage sur existant réalisé avant la conclusion du bail emphytéotique.

Dans cette affaire, une société avait fait réaliser des travaux d'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures de deux bâtiments agricoles dix ans avant la conclusion (le 14 janvier 2020) d'un bail emphytéotique lui conférant la qualité de preneur. Des dysfonctionnements perturbaient la production d'énergie, si bien qu'elle avait assigné en indemnisation, le 13 juillet 2017, l'assureur de responsabilité décennale du constructeur chargé de la fourniture et de la pose des panneaux. Sa demande est favorablement accueillie par jugement du 5 novembre 2021, dont la solution est confirmée le 15 décembre 2022. Les juges du fond admettent la faculté d'action du preneur, alors même que ce dernier ne pouvait en aucun cas être propriétaire des panneaux photovoltaïques dans la mesure où il avait pris l'initiative de leur pose avant la conclusion du bail emphytéotique. A suivre le principe selon lequel l'action en garantie décennale est attachée à la propriété de l'ouvrage, le bailleur, qui n'a jamais cédé son droit de propriété sur l'installation existante, avait seul qualité pour réclamer indemnisation. Le pourvoi formé par l'assureur, qui conteste la qualité pour agir de l'emphytéote, est malgré tout rejeté.

La Cour de cassation s'affranchit ainsi des dispositions de l'article 1792 du Code civil après avoir rappelé, d'une part que l'emphytéote est titulaire d'un droit réel et d'autre part qu'il est tenu « *des réparations de toute nature tant en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail que celles qui auront été élevées en exécution de la convention* » (*C. rur., art. L. 451-8, al. 2*). Eu égard à une telle obligation, nul ne saurait contester que d'un point de vue pratique, il est plus simple de confier au preneur le soin d'obtenir indemnisation au titre de la garantie décennale, aussi bien s'agissant des désordres affectant les ouvrages qu'il a fait réaliser depuis son entrée en jouissance que s'agissant de ceux affectant les ouvrages existant d'ores et déjà à cette date. Certes, la 3^e chambre civile évoque la possibilité d'une stipulation contraire consacrant la qualité du bailleur pour agir. Mais il y a fort à parier que les parties à un bail emphytéotique n'envisageront qu'exceptionnellement de libérer le preneur de l'exercice d'une action dont le bailleur n'aura que très rarement l'intention d'assumer la charge, à moins qu'il ait préfinancé des travaux de reprise avant de conclure le bail emphytéotique.

En réalité, il aurait été possible d'offrir au preneur la faculté d'agir en garantie décennale, tout en respectant les termes de l'article 1792 du Code civil. Il suffisait d'admettre que l'emphytéote a qualité pour agir pour les seuls désordres affectant un ouvrage réalisé depuis son entrée en jouissance (il en est temporairement propriétaire jusqu'à la fin du bail) et que le bailleur a qualité pour agir pour les désordres affectant un ouvrage réalisé avant l'entrée en jouissance du preneur (la conclusion du bail n'ayant pas mis fin à son droit de propriété). Cette distinction aurait pu s'imposer, sauf stipulation contraire mandatant l'emphytéote pour l'exercice de l'action en garantie décennale aux fins de réparation des désordres affectant les ouvrages existants avant la conclusion du bail.

Ce n'est pas la voie empruntée par la Cour de cassation, dont la solution pourrait être étendue à tous les baux octroyant un droit réel au preneur et une obligation de réparation identique à celle imposée à l'emphytéote (bail à construction, bail à réhabilitation, BRILO, BRS, BRSA).

Il n'est pas inutile de rappeler que ce n'est pas la première fois que la Cour de cassation fait exception au principe selon lequel seul le propriétaire a qualité pour agir sur le fondement de l'article 1792 du Code civil. A propos du maître de l'ouvrage, elle a ainsi considéré qu'après la vente de son bien, il reste titulaire de l'action « *dès lors qu'elle présente pour lui un intérêt certain et qu'il peut invoquer un préjudice personnel* » (Cass. 3e civ., 31 mai 1995, n° 92-14098, PB). L'intérêt direct et certain à agir est notamment établi lorsque le cédant a supporté des frais de remise en état avant la vente (Cass. 3e civ., 31 mai 1995, n° 92-14098), lorsqu'il a été condamné à réparer des malfaçons au titre de la garantie des vices cachés (Cass. 3e civ., 2 oct. 2002, n° 01-03720) ou lorsqu'il a été assigné par les acquéreurs ou condamné sur le fondement de l'article 1792 du Code civil : il dispose alors de la faculté d'appeler en garantie les constructeurs ou d'exercer contre eux une action récursoire sur le même fondement (Cass. 3e civ., 29 oct. 2015, n° 14-20133).

ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE

Réception tacite – Ouvrage inhabitable (oui) – Ouvrage habitable (non) : Cass. 3^e civ., 6 juin 2024, n° 22-24047, NPB et Cass. 3^e civ., 6 juin 2024, n° 22-23557, NPB

Caractérisée lorsque la volonté non équivoque d'accepter les travaux est établie, la réception tacite donne lieu à une appréciation subjective tenant compte de l'état d'esprit du maître de l'ouvrage.

Il n'est donc pas surprenant que la Cour de cassation considère, à la suite de « *retards et d'un abandon de chantier* », que « *la réception tacite par le maître de l'ouvrage d'un immeuble d'habitation n'est pas soumise à la constatation par le juge que cet immeuble est habitable* » (n° 22-24047). Si le maître de l'ouvrage a pris possession du bien et payé le prix ou la quasi-totalité du prix des travaux, les conditions de la réception sont réunies. Seuls des éléments rendant équivoque la volonté de recevoir l'ouvrage en l'état pourraient faire obstacle à la réception. Mais en l'espèce, le maître de l'ouvrage avait tout intérêt à apporter la preuve de la réception, laquelle lui permet de réclamer réparation d'un désordre au constructeur ou à son assureur en se prévalant d'une garantie légale ou en se plaçant, s'agissant de dommages intermédiaires, sur le terrain de la responsabilité contractuelle de droit commun.

Corrélativement, l'habitabilité de l'ouvrage n'emporte pas nécessairement constat de la réception tacite. Ainsi, la prise de possession d'un immeuble dont l'expert judiciaire a observé qu'il était habitable ne suffit pas à « *caractériser la volonté des maîtres de l'ouvrage de le recevoir* » (n° 22-23557). En liant réception tacite et habitabilité de l'ouvrage, les juges du fond avaient utilisé un critère d'appréciation procédant de l'état objectif du bien, dont la Cour de cassation réserve l'usage à la seule réception judiciaire (en dernier lieu, V. Cass. 3^e civ., 22 juin 2023, n° 22-12816, NPB). Leur décision ne pouvait donc qu'être censurée pour défaut de base légale.

Auteurs

Sabine BERTOLASO

Maître de conférences à l'Université de la Rochelle

et

Emmanuelle MENARD

Avocat Associée Racine Bordeaux

Pour retrouver toute l'actualité de la responsabilité des constructeurs, venez suivre notre formation à BORDEAUX animée par nos deux auteures, une journée de 7 heures (éligibles FIF PL) homologuée par le CNB avec 2 dates au choix :

 **Le jeudi 12 décembre de 9h à 17h30**

 **Le vendredi 13 décembre de 9h à 17h30**

👉 Découvrez le programme : https://www.racine.eu/wp-content/uploads/2024/05/bordeaux-responsabilite-des-constructeurs-assurance-construction_compressed.pdf

👉 Pour s'inscrire : <https://forms.gle/HwabaBQ8b21mcoQ57>

Ou retrouvez-les en visioconférence grâce à deux modules de 3h30 (éligibles FIF PL et homologués par le CNB) à choisir sur plusieurs dates au mois de novembre

👉 Découvrez le programme : https://www.racine.eu/wp-content/uploads/2024/05/webinar-responsabilite-des-constructeurs-assurance-construction_compressed.pdf

👉 Pour s'inscrire : <https://forms.gle/RnmPvmSpJsnszQr4A>