



## Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 14 janvier 2021, 19-21.130, Publié au bulletin

### Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 19-21.130  
ECLI:FR:CCASS:2021:C300018  
Publié au bulletin  
Solution : Cassation partielle

### Audience publique du jeudi 14 janvier 2021

Décision attaquée : Cour d'appel de Fort-de-France, du 21 mai 2019

Président  
M. Chauvin (président)

Avocat(s)  
SCP Cabinet Colin - Stoclet

### Texte intégral

## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3

CH.B

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 14 janvier 2021

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 18 FS-P+R

Pourvoi n° K 19-21.130

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 14 JANVIER 2021

Le syndicat des copropriétaires de [...], dont le siège est [...], représenté par son syndic la société Magplus immobilier, dont le siège est [...], pris en la personne de son représentant légal Mme J... D..., a formé le pourvoi n° K 19-21.130 contre l'arrêt rendu le 21 mai 2019 par la cour d'appel de Fort-de-

France (chambre civile), dans le litige l'opposant à la société Le Domaine de Beauharnais, société civile immobilière, dont le siège est [...], défenderesse à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Boyer, conseiller, les observations de la SCP Cabinet Colin-Stoclet, avocat du syndicat des copropriétaires de [...], et l'avis de M. Brun, avocat général, après débats en l'audience publique du 17 novembre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Boyer, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse, Mme Greff-Bohnert, M. Jacques, Mme Abgrall, conseillers, Mmes Georget, Renard, Djikpa, M. Zedda, conseillers référendaires, M. Brun, avocat général, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Fort-de-France, 21 mai 2019), la société civile immobilière Domaine de Beauharnais (la SCI) a fait construire, en vue de la vente d'appartements en l'état futur d'achèvement, une résidence comportant plusieurs bâtiments dont la réception a été prononcée sans réserve du 28 juillet 2006 au 30 juillet 2009.

2. L'assemblée générale des copropriétaires a autorisé le syndic à prendre livraison des parties communes, assisté d'un expert, lequel a établi deux rapports, à l'issue de réunions contradictoires tenues en présence de la SCI les 27 mars et 19 juin 2009, ainsi qu'un rapport récapitulatif à l'issue d'une ultime réunion du 21 mai 2010.

3. Par acte du 19 septembre 2013, se plaignant de la persistance de désordres et non-finitions affectant les parties communes, le syndicat des copropriétaires de [...] (le syndicat des copropriétaires) a assigné la SCI en réparation sur le fondement des articles 1792 et 1147 du code civil.

#### Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en ses deuxième, troisième, quatrième et sixième branches, ci-après annexé

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le moyen unique, pris en sa première branche

#### Enoncé du moyen

5. Le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevables comme forcloses ou prescrites ses demandes en réparation des désordres et non-conformités autres que l'empiètement sur le terrain d'autrui et le défaut de traitement anti-termites, alors « que pendant une période de dix ans à compter de la réception des travaux, le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à l'égard de l'acquéreur, de garantir les dommages de nature décennale résultant de vices de construction ou défauts de conformité cachés au jour de cette réception, peu important que ces vices et défauts aient été apparents lors de la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur ; qu'en considérant, pour déclarer irrecevables certaines demandes du syndicat des copropriétaires, que, les non-conformités et vices invoqués étant apparents à la date de prise de possession des parties communes, les demandes auraient dû être formées au plus tard dans l'année suivant cette date, la cour d'appel, qui, saisie de demandes fondées, non pas sur la responsabilité du vendeur au titre des vices et défauts de conformité apparents (article 1642-1 du code civil), mais sur sa responsabilité décennale (article 1646-1 du même code), devait uniquement rechercher si les non-conformités et les vices invoqués étaient, du point de vue de la SCI Domaine de Beauharnais, apparents ou cachés lors de la réception des travaux, a violé, par refus d'application, les articles 1646-1, 1792 et 1792-4-1 du code civil et, par fausse application, les articles 1642-1 et 1648 du même code. »

#### Réponse de la Cour

Vu les articles 1646-1, 1642-1, dans sa rédaction alors applicable, et 1648, alinéa 2, du code civil :

6. Selon le premier de ces textes, le vendeur d'immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-même tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du code civil.

7. Selon le deuxième, le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents, l'action devant, en application du troisième, être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents.

8. Aux termes de l'article 1792-6 du code civil, la réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves.

9. Il résulte de la combinaison de ces textes que l'acquéreur bénéficie du concours de l'action en garantie décennale et de celle en réparation des vices apparents.

10. Lorsqu'il agit en réparation contre le vendeur en l'état futur d'achèvement sur le fondement des articles 1646-1 et 1792 et suivants du code civil, le caractère apparent du désordre s'apprécie en la personne du maître de l'ouvrage et au jour de la réception.

11. Pour déclarer forcloses les demandes du syndicat des copropriétaires sur le fondement de la responsabilité décennale du constructeur-vendeur en l'état futur d'achèvement, l'arrêt retient que les désordres relatifs au fonctionnement du portail d'entrée de la résidence, aux trappes de désenfumage, aux finitions des peintures, au carrelage ébréché, au défaut de raccordement des gouttières, à la largeur insuffisante de certains garages, au fonctionnement de la station d'épuration et aux eaux de ruissellement étaient apparents à la date de la livraison, de sorte que l'action aurait dû être

engagée dans le délai prévu par l'article 1648, alinéa 2, du code civil.

12. En statuant ainsi, alors que, le caractère apparent ou caché d'un désordre dont la réparation est sollicitée sur le fondement des articles 1646-1 et 1792 et suivants du code civil s'appréciant en la personne du maître de l'ouvrage et à la date de la réception, il importe peu que le vice de construction ait été apparent à la date de la prise de possession par l'acquéreur, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la cinquième branche du moyen unique, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette comme forcloses les demandes du syndicat des copropriétaires au titre des désordres relatifs au fonctionnement du portail d'entrée de la résidence, aux trappes de désenfumage, aux finitions des peintures, au carrelage ébréché, au défaut de raccordement des gouttières, à la largeur insuffisante de certains garages, au fonctionnement de la station d'épuration et aux eaux de ruissellement, l'arrêt rendu le 21 mai 2019, entre les parties par la cour d'appel de Fort-de-France ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Fort-de-France, autrement composée ;

Condamne la SCI Domaine de Beauharnais aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatorze janvier deux mille vingt et un. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Cabinet Colin-Stoclet, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de [...].

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevables comme forcloses ou prescrites les demandes du syndicat des copropriétaires de [...] afférentes au désordre ou non-conformités autres que l'empiètement sur le terrain d'autrui et le défaut de traitement anti-termites et d'avoir rejeté ses demandes au titre du préjudice de jouissance, du préjudice financier et des frais irrépétibles ;

AUX MOTIFS QU'aux termes de l'article 1642-1 du code civil, « Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents » ; que l'article 1648, alinéa 2, dispose que « Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents » ; que les dispositions de l'article 1646-1, selon lequel « Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code » ne s'appliquent qu'aux seuls vices cachés de la construction vendue ; que, dans un tel cas, le point de départ de l'action de l'acheteur se situe au jour de la réception du bien par le maître de l'ouvrage ; que les défauts de conformité cachés sont quant à eux soumis au délai de prescription quinquennal de l'article 2224 du code civil, dont le point de départ se situe à la date de la livraison de la chose vendue ; qu'en l'espèce, il est constant que la réception de l'ensemble immobilier est intervenue sans réserve entre le maître de l'ouvrage et les entrepreneurs les 28 juillet 2006 (bâtiment A et B), 11 juin 2008 avec effet au 30 avril 2008 (bâtiment D et E), 2 mars 2009 (bâtiment C), et 2 mars 2009 avec effet au 30 juillet 2009 (bâtiment F) ; que l'assemblée générale des copropriétaires a, le 3 novembre 2008, autorisé le syndic à prendre livraison des parties communes dans leur globalité avec l'aide d'un expert ; qu'à cet effet, trois réunions ont été organisées les 27 mars 2009, 19 juin 2009 et 21 mai 2010 entre un représentant du vendeur et le syndic ; que M. I... A..., expert choisi par le syndic pour l'assister, a établi deux rapports à l'issue des réunions tenues en sa présence, puis un rapport récapitulatif après la dernière réunion, à la suite de laquelle la prise de possession complète et définitive des parties communes par le syndicat doit être considérée comme acquise ; qu'au regard de ces éléments, les demandes du syndicat des copropriétaires sont pour partie forcloses ou prescrites, contrairement à ce qu'a jugé le tribunal sans le motiver particulièrement au regard des dispositions légales applicables ; que les demandes irrecevables concernent des non-conformités et des vices qui étaient apparents à la date de la livraison, qui auraient donc dû faire l'objet d'une action en justice au plus tard le 20 mai 2011, et, pour l'électricité, désordres relevant pour l'essentiel de la garantie biennale de l'article 1792-3 du code civil, d'une action engagée au plus tard le 30 juillet 2011, alors que l'assignation est en date du 19 septembre 2013 ( ) ; que, s'agissant de l'électricité, l'expert judiciaire a recensé les désordres suivants : - l'automatisation de l'éclairage extérieur est assurée par horloge et non par Lumadar, tel que demandé au descriptif, - le raccordement électrique est à faire valider par contrôleur technique, - la liaison et le réseau interphones et sonneries sont défectueux, - l'installation électrique des services généraux présente plusieurs défaillances, - la gâche de la porte d'entrée est non sécurisée, - les comptages individuels sont non respectés sur les bâtiments A et B ; que le premier point a été noté par M. A... (rapport p. 11 § 3) ; qu'il s'agit d'une non-conformité connue lors de la prise de possession des lieux ; que les autres points sont constitutifs de défauts de l'installation électrique ; qu'il ne ressort pas de l'expertise judiciaire ni d'un autre document technique qu'ils mettent en cause la sécurité de l'immeuble ou mettent en danger ses occupants ; qu'ils affectent donc simplement le bon fonctionnement d'un élément d'équipement de l'immeuble ; qu'ils ont par ailleurs été constatés partiellement par M. A... ;

1°) ALORS QUE, pendant une période de dix ans à compter de la réception des travaux, le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à l'égard de l'acquéreur, de garantir les dommages de nature décennale résultant de vices de construction ou défauts de conformité cachés au jour de cette réception, peu important que ces vices et défauts aient été apparents lors de la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur ; qu'en considérant, pour déclarer irrecevables certaines demandes du syndicat des copropriétaires, que, les non-conformités et vices invoqués étant apparents à la date de prise de possession des parties communes, les demandes auraient dû être formées au plus tard dans l'année suivant cette date, la cour d'appel, qui, saisie de demandes fondées, non pas sur la responsabilité du vendeur au titre des vices et défauts de conformité apparents (art. 1642-1 du code civil), mais sur sa responsabilité décennale (art. 1646-1 du même code), devait uniquement rechercher si les non-conformités et les vices invoqués étaient, du point de vue de la SCI Domaine de Beauharnais, apparents ou cachés lors de la réception des travaux, a violé, par refus d'application, les articles 1646-1, 1792 et 1792-4-1 du code civil et, par fausse application, les articles 1642-1 et 1648 du même code ;

2°) ALORS QU'en tout état de cause, le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents ; que la prise de possession, par un syndicat de copropriétaires, des parties communes de l'immeuble, ne peut intervenir qu'à l'issue de la signature par le syndic d'un procès-verbal de livraison, avec ou sans réserve ; qu'en considérant qu'à la suite de la réunion du 21 mai 2010 entre le représentant du vendeur et le syndic, assisté de l'expert, la prise de possession complète et définitive des parties communes par le syndicat devait être considérée comme acquise, sans constater qu'un procès-verbal de livraison avait été signé par la SCI Domaine de Beauharnais et le syndic de copropriété, la cour d'appel a violé l'article 1642-1 du code civil ;

3°) ALORS QU'en toute hypothèse, en se bornant à considérer qu'à la suite de la réunion du 21 mai 2010 entre le représentant du vendeur et le syndic,

assisté de l'expert, la prise de possession complète et définitive des parties communes par le syndicat devait être considérée comme acquise, sans expliquer, même sommairement, en quoi la tenue de cette réunion pouvait caractériser une prise de possession des parties communes, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1642-1 du code civil ;

4°) ALORS QUE la SCI Le Domaine de Beauharnais indiquait dans ses conclusions (p. 20) que l'acte de vente, versé au débat (pièces n° 29 et 30 des conclusions du syndicat) stipulait que « La date du procès-verbal de livraison de l'immeuble à l'acquéreur constituera le point de départ de la garantie des vices apparents telle qu'elle est prévue à l'article 1642-1 » ; que le syndicat des copropriétaires faisait valoir que, comme l'avait relevé l'expert, aucun procès-verbal de livraison n'avait été dressé par la SCI Le Domaine de Beauharnais et la copropriété (conclusions, p. 19) ; qu'en considérant qu'à la suite de la réunion du 21 mai 2010 entre le représentant du vendeur et le syndic, assisté de l'expert, la prise de possession complète et définitive des parties communes par le syndicat devait être considérée comme acquise, sans rechercher si, au regard des stipulations du contrat de vente, la « prise de possession », au sens de l'article 1642-1 du code civil, pouvait intervenir autrement que par l'établissement d'un procès-verbal, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de cet article et de l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

5°) ALORS QUE le vendeur d'immeuble à construire qui s'est engagé à réparer les vices de construction et défauts de conformité ayant fait l'objet de réserves lors de la livraison de l'immeuble n'est pas fondé à se prévaloir de la forclusion annale prévue à l'article 1648, alinéa 2, du code civil ; qu'en considérant que les demandes du syndicat des copropriétaires était forcloses, sans rechercher, comme elle y était invitée (conclusions, p. 2 et 4), si, à la suite des réunions organisées pour la livraison des parties communes, la SCI Domaine du Beauharnais, qui avait notamment commencé à exécuter certains travaux de reprise (pièce n° 2, 4 et 12 des conclusions), ne s'était pas engagée à reprendre les désordres et non-conformités relevés par l'expert A..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1642-1 et 1648 du code civil ;

6°) ALORS QUE ne relèvent de la garantie biennale de bon fonctionnement que les défauts affectant un élément d'équipement dissociable de l'ouvrage ; qu'en considérant, pour déclarer prescrites les demandes portant sur certains défauts de l'installation électrique comme ayant été formées plus de deux ans après la réception de l'ouvrage, que ces défauts affectaient le bon fonctionnement d'un élément d'équipement de l'immeuble, sans constater que l'installation électrique en cause était dissociable de cet immeuble, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792-3 du code civil.ECLI:FR:CCASS:2021:C300018