

# 13 juillet 2022

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 19-20.231

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C300571

## Titre

---

- architecte entrepreneur

## Sommaire

---

Les désordres affectant un élément d'équipement adjoint à l'existant et rendant l'ouvrage impropre à sa destination ne relèvent de la responsabilité décennale des constructeurs que lorsqu'ils 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. 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. Dès lors, viole l'article 1792 du code civil, une cour d'appel qui répare des désordres affectant un carrelage et des cloisons adjoints à l'existant sur le fondement de la responsabilité décennale alors que ces éléments ne sont pas destinés à fonctionner

## Texte de la décision

---

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 13 juillet 2022

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 571 FS-B

Pourvoi n° G 19-20.231

Aide juridictionnelle partielle en demande  
au profit de Mme [R].  
Admission du bureau d'aide juridictionnelle  
près la Cour de cassation  
en date du 8 juin 2020.

Aide juridictionnelle totale en défense  
au profit de Mme [Y].  
Admission du bureau d'aide juridictionnelle  
près la Cour de cassation  
en date du 21 novembre 2019.

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 13 JUILLET 2022

1°/ M. [L] [R],

2°/ Mme [Z] [P], épouse [R],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° G 19-20.231 contre l'arrêt rendu le 30 avril 2019 par la cour d'appel de Besançon (1re chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [N] [Y],

2°/ à Mme [M] [S], épouse [Y],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur 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 Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de M. et Mme [R], de la SARL Cabinet Munier-Apaire, avocat de M. et Mme [Y], et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 8 juin 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Boyer, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, Mmes Farrenq-Nési, Greff-Bohnert, M. Jacques, Mme Abgrall, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mmes Brun, Vernimmen, conseillers référendaires, et Mme Besse,

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 (Besançon, 30 avril 2019), par acte du 6 août 2012, M. et Mme [Y] ont acquis de M. et Mme [R] une maison d'habitation sur laquelle ceux-ci avaient réalisé des travaux de rénovation en 2006.
2. Se plaignant de remontées d'humidité affectant notamment le carrelage et des cloisons en plaques de plâtre, M. et Mme [Y] ont, après expertise, assigné les vendeurs en réparation.

#### Examen des moyens

##### Sur le moyen relevé d'office

3. Après avis donné aux parties conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application de l'article 620, alinéa 2, du même code.

##### Vu l'article 1792 du code civil :

4. Aux termes de ce texte, tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.
5. 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 (3e Civ., 15 janvier 2017, pourvoi n°16-19.640, Bull. 2017, III, n°71 ; 3e Civ., 14 septembre 2017, pourvoi n° 16-17.323, Bull. 2017, III, n° 100 ; 3e Civ., 26 octobre 2017, n°16-18.120, Bull. 2017, III, n° 119 ; 3e Civ., 7 mars 2019, pourvoi n°18-11.741).
6. 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 (3e Civ., 13 février 2020, pourvoi n° 19-10.249, publié).
7. 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.
8. Pour condamner M. et Mme [R] 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.
9. 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.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 avril 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Besançon ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel

de Dijon ;

Condamne M. et Mme [Y] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize juillet deux mille vingt-deux. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [R]

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir dit que la responsabilité des époux [R] était pleinement engagée en leur qualité de constructeur et qu'à ce titre, la garantie décennale s'appliquera pleinement aux désordres affectant le rez-de-chaussée habitable de l'immeuble, et d'avoir en conséquence condamné solidairement les époux [R] à payer aux époux [Y] la somme de 39 396,50 € TTC au titre des travaux consacrés à la reprise du dallage de sol et l'étanchéité de l'immeuble, la somme de 10 780,77 € TTC au titre des déposes/repose des cloisons et reprises de placoplâtre et peintures, une indemnité de 2 500 € au titre des frais de relogement et une indemnité de 4 000 € au titre de leur préjudice moral ;

Aux motifs propres que « Sur la responsabilité décennale des vendeurs au titre du carrelage et des placoplâtres ; que les époux [R] rappellent, à titre liminaire, que leur responsabilité ne peut être recherchée que dans la limite des clauses insérées de l'acte de vente ; qu'ils considèrent, à la lecture des stipulations de la convention, que pour prétendre à la garantie décennale, leurs adversaires n'ont d'autre choix que de démontrer que les vendeurs ont la qualité de constructeurs ; que l'expertise judiciaire a mis en évidence des désordres affectant la dalle supportant le carrelage et les cloisons en placoplâtre, laquelle dalle ne comporte pas de barrières anti-remontées capillaires, destinées à bloquer la remontée d'humidité s'effectuant par le sol ; qu'il en résulte des remontées d'humidité dans l'habitation et la présence de salpêtre aux joints de carrelage et dans les murs ; que les époux [R] contestent énergiquement avoir réalisé la dalle litigieuse et produisent pour en justifier quatre attestations, dont trois émanent de membres de leur famille (pièces n° 18, 19 et 20) et ne peuvent de ce fait qu'être accueillies avec circonspection ; que s'agissant du quatrième témoignage (pièce n° 17 ) il fait état de la présence de la dalle le 18 juin 2006, soit le lendemain de l'acquisition de la vente par les époux [R] ; que les époux [R] versent également un cliché photographique sur lequel figurent tout à la fois la chape litigieuse et Mme [R], alors enceinte de sa fille [J], née le 1er septembre 2006, et en déduisent que la chape existait antérieurement à la vente ; que la date de la photographie n'étant pas certifiée, il ne peut cependant en être tiré aucune conséquence ; que l'expert judiciaire a indiqué dans son rapport qu'un doute subsistait sur le réalisateur de la chape défaillante ; que malgré les pièces produites par les époux [R], ce doute existe encore ; que les époux [Y] expliquent qu'il importe peu que la chape ait été réalisée par les précédents propriétaires et que les époux [R] doivent être considérés comme des constructeurs dès lors qu'ils ont accepté le support d'une chape sur laquelle ils ont réalisé par la suite des travaux de carrelage ; que les premiers juges ont estimé pour leur part que quand bien même la chape ne serait l'oeuvre des époux [R], ceux-ci étaient tenus préalablement à la pose du carrelage et des cloisons, qu'ils ont réalisés, de vérifier la solidité, la conformité et l'efficacité du support, éventuellement en s'adjoignant le concours d'un professionnel ; qu'ils ont estimé qu'en n'y procédant pas, les époux [R], qui avaient acquis lors dits travaux les qualités cumulées de maître de l'ouvrage/maître d'oeuvre et de constructeur, devaient endosser la responsabilité dans son ensemble ; que les époux [R] soutiennent ensuite que le carrelage et les cloisons en placoplâtre constituent des éléments dissociables et que leur pose ne saurait conférer la qualité de constructeurs au sens de l'article 1792 et suivants du code civil ; qu'ils affirment en effet que la pose, sur la chape litigieuse, d'un carrelage et de cloisons en placoplâtre, éléments dissociables, ne peut conférer à ceux-ci la qualité d'ouvrage ; que le carrelage collé sur une chape et des cloisons en placoplâtre sont des éléments dissociables de l'ouvrage dès lors que leur dépose et leur remplacement peuvent être effectués sans détérioration de l'ouvrage ; que toutefois il est de jurisprudence constante que la responsabilité de plein droit doit fonctionner dès lors que les dommages les

affectant rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination ; que l'expert judiciaire a conclu dans son rapport que les désordres constatés affectaient l'habitation d'une humidité anormalement élevée et détériorait les embellissements ; qu'il s'ensuit que ces désordres rendent l'habitation impropre à sa destination ; qu'eu égard à la localisation des désordres et à leur manifestation, les époux [Y], qui ne sont pas des professionnels du bâtiment ni un public averti, ne pouvaient les déceler à l'oeil nu ; que les premiers juges ont justement retenu que la manifestation principale des désordres, à savoir la présence excessive d'humidité dans l'habitation, dépend essentiellement du contexte climatique et pluviométrique et que la négociation et la vente de l'immeuble étaient pour leur part intervenues en période estivale ; qu'il n'est pas contesté que les travaux litigieux ont été réalisés depuis moins de dix ans ; qu'il convient, en conséquence des développements qui précèdent, d'approuver le jugement déféré en ce qu'il a dit que la garantie décennale avait vocation à s'appliquer aux désordres de la présente espèce et a déclaré les époux [R] responsables à ce titre ; - Sur l'indemnisation des époux [Y] au titre du carrelage et des placoplâtres ; que s'agissant de la reprise de la dalle et du carrelage, les époux [Y] ont produit en première instance le devis d'une entreprise (SARL Chiocca) conforme aux préconisations de l'expert judiciaire ; que cette estimation, d'un montant total de 37 471,50 € TTC, qui a été adoptée dans la décision querellée, sera donc retenue ; que la reprise de la maçonnerie et du carrelage induit la dépose de divers éléments mobiliers et d'équipement ; que cette opération a été justement chiffrée dans le jugement entrepris, à la somme de 1 925 € TTC ; qu'en ce qui concerne la reprise des placoplâtres non porteurs, leur dépose et leur remplacement seront prévus à concurrence de 26,50 m<sup>2</sup> ; qu'il convient d'inclure dans ce poste les travaux de reprise des parties des cloisons et des murs porteurs intérieurs endommagés par la reprise des autres cloisons ; qu'en considération des surfaces concernées et des devis versés aux débats (SARL Salvador) le montant total des travaux sera fixé, peinture incluse, à la somme de 10 780,77 € ; que les époux [Y] demandent aussi de leur allouer 4 000 € correspondant aux frais de relogement durant la durée des travaux de reprise alors que l'expert judiciaire propose à ce titre la somme de 500 € en se basant sur le devis du gîte "la Clé des champs" ; que les époux [R] s'insurgent contre cette demande en expliquant que les désordres n'affectent que le hall de la maison et que les travaux n'empêcheront donc pas les occupants de demeurer dans leur habitation ; que les travaux de reprise du carrelage et des cloisons mobiles au rez-de-chaussée de l'immeuble imposeront aux époux [Y] de quitter leur logement durant le temps de leur exécution ; qu'en validant le devis sus-mentionné l'expert a implicitement fixé la durée des travaux (500 euros pour 5 nuits) ; que les époux [Y] ne démontrant pas que la durée des travaux sera supérieure à celle prévue par l'expert, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point ; (□) ; que les époux [Y] demandent réparation de leur préjudice moral ; qu'eu égard au désagrément résultant des désordres depuis l'acquisition du bien et au refus des époux [R] de toute solution amiable, l'indemnisation de 4 000 € retenue par les premiers juges sera confirmée » (arrêt attaqué, p. 4 à 6) ;

Et aux motifs éventuellement adoptés des premiers juges que « Sur les mesures d'expertise ; Sur l'intervention de M. [I] ; qu'il convient de préciser en liminaire que le terme d'expertise amiable est réservé par la Cour de cassation aux opérations de ce type qui ont été conduites par les parties au litige et auxquelles elles ont toutes participé, ce qui n'est pas le cas en l'espèce n'étant pas contesté que, bien qu'avisés des désordres affectant l'immeuble par courrier RAR du 15 septembre 2013 (pièce 4), les époux [R] n'ont pas donné suite à la demande des époux [Y] et que dans ces conditions, l'expertise s'est déroulée en la présence des seuls demandeurs, situation qualifiée par la haute cour d'expertise officieuse ; que les époux [Y] versent donc au débat un compte rendu d'expertise officieuse, en date du 30 septembre 2013, établi par M. [I] (pièce 3) détaillant de manière précise les désordres constatés ainsi que leur possible aggravation dans le temps, tendant à une insalubrité généralisée des lieux ; qu'il convient donc de considérer que dans la mesure où le compte rendu de [I] a été adressé sur le champ aux vendeurs et versé aux débats et donc soumis contradictoirement à la libre discussion des parties, celle-ci a désormais valeur de preuve ; que les époux [R] soutiennent à tort que, n'ayant pas été convoqués aux opérations d'expertise par l'expert [I], le principe du contradictoire n'a pas été respecté et que les conclusions de ce dernier ne leur sont pas opposables ; que le Cour de cassation a confirmé à de nombreuses reprises la valeur de preuve des expertises amiables ou officieuses (Civ. 1ère 13 avr. 1999 ; Com. 30 oct. 2000 ; Civ. 2ème, 7 nov. 2002 ; Civ. 1ère 24 sept 2002, 11 mars 2003 ; Ch. Mixte 18 septembre 2012) ; que conformément aux conditions fixées par l'arrêt de la chambre mixte du 18 septembre 2012, qui précise que le juge ne pouvait se fonder exclusivement sur une expertise réalisée à la demande d'une des parties sans que cette expertise soit corroborée par une autre pièce du dossier, les époux [Y] produisent à cet effet de nombreux devis, factures, planches photographiques,

courriers du maire de la commune, venant corroborer ou ne contredisant pas les constatations de l'expert [I] ; Sur l'expertise de M. [X] ; qu'il convient à titre liminaire de rappeler les dispositions des articles 246 et 238 du CPC qui prévoient que le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions de l'expert, lequel ne doit jamais porter d'appréciations d'ordre juridique ; que les époux [Y] contestent à juste titre les conclusions de M. [X] concernant la cause essentielle de leur problématique, s'agissant de l'humidité excessive du sol sous la dalle de la partie habitable et des remontées par capillarité dans les ouvrages horizontaux (carrelage) et verticaux (cloisons "placo", contre-cloisons et murs) ; que suite aux sondages réalisés, l'expert [X] constate : une absence de "polyane" sous la forme béton ; une épaisseur de chape de 5 cm ; un béton de faible densité aux agrégats fins et de marne humide (et manifestement non "armée" et exempt de résine de gâchage d'imperméabilisation, c'est à dire l'existence d'un support, en tout et pour tout, non conforme aux prescriptions AFNOR en la matière) ; une humidité saturée dans tous les doublages de la maison ; une maçonnerie humide derrière les doublages ; qu'au vu de ces éléments et alors qu'il constate en outre une humidité excessive généralisée à l'ensemble du rez-de-chaussée de l'immeuble et des remontées capillaires dans tous les pieds de mur et cloisons, l'expert [X] se limite à proposer un sur-carrelage, simplement collé sur l'actuel et une désolidarisation des cloisons, le tout étant manifestement inspiré d'une analyse juridique erronée et par surcroît interdite à un expert, sur la réalisation et les responsabilités afférentes à la seule chape de sol ; que les analyses techniques et constatations causales de l'expert [X] sont validées ; que les propositions réparatoires de l'expert [X] sont en revanche écartées en totalité comme totalement inefficaces au regard de l'origine principale des désordres affectant cette construction qui a très exactement été mise en évidence par l'expert [I] et par les entrepreneurs ayant fourni des devis de reprise à la demande des époux [Y], s'agissant en réalité de la mauvaise gestion des eaux de pluie et/ou d'infiltration, en présence d'un bâtiment ancien partiellement réhabilité dans ses parties hautes et d'aucune manière au niveau de ses fondations et drainages extérieurs, et dont le premier niveau habitable est désormais situé dans le prolongement et en partie basse des garages, soit inversement à la configuration originelle ; que comme il le sera plus amplement exposé infra, les reprises à effectuer porteront essentiellement sur la mise en place d'un drainage permettant la récupération et l'évacuation des eaux d'infiltration sur le pourtour de l'immeuble au niveau des fondations, l'étanchéité et la mise hors d'eau du bâtiment en sa partie basse et la réfection de la chape, des carrelages et cloisons du rez-de-chaussée ; Sur la responsabilité des époux [R] ; qu'aux termes de l'article 9 du code de procédure civile, chaque partie doit établir la réalité des faits qu'elle invoque et nécessaire au succès de ses prétentions, l'article 1353 du code civil, (ancien article 1315) rappelant que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver ; réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui aurait entraîné l'extinction de son obligation ; qu'il convient en liminaire de rappeler les dispositions d'ordre général issues du code civil, fondant les bases de tout engagement contractuel y compris, comme en l'espèce, en présence d'un acte de vente passé en la forme authentique et portant sur un bien immobilier ; que l'article 1134 du code civil en vigueur à la date de l'engagement, dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi ; que l'article 1135 dispose que les conventions obligent non seulement à ce qui est exprimé, mais encore toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donne à l'obligation d'après sa nature ; que l'article 1156 dispose qu'on doit rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral du terme, et qu'en vertu de l'article 1162, dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé est en faveur de celui qui a contracté obligation ; que l'acte de vente régularisé le 6 août 2012, mentionne : - en page 3 : > "Le vendeur, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celle énoncées aux présentes, vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien ci-après désigné" ; - en page 13 : > "L'acquéreur prendra l'immeuble, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le vendeur, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, s'ils existent, pourraient être affectés. Il est subrogé dans tous les droits et actions du vendeur relativement à l'immeuble, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostic techniques. Le vendeur sera néanmoins tenu à la garantie des vices cachés s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction ou s'il s'est comporté comme tel sans en avoir les compétences professionnelles". > "Le vendeur subroge l'acquéreur dans le bénéfice des garanties prévues par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 du code civil en ce que ces garanties peuvent encore exister compte tenu des délais fixés par l'article 1792-4-1 du code civil". - en page 15 : > "Sur l'existence de travaux depuis dix ans : - que les travaux

suiuants ont été effectués sur l'immeuble et ce depuis les dix dernières années, saoir : - les travaux de rénovation tels qu'indiqués par le uendeur ont concerné les points suivants : - la réfection de la toiture réalisée en 2005 par le précédent propriétaire, ainsi que le déclare le uendeur, - création d'une ouverture de fenêtre dans un grenier sans aucune création de surface, - transformation d'une partie agricole en logement à usage d'habitation, - création d'un auvent. Le uendeur déclare que les travaux sus visés ont été réalisés uniquement par ses soins et qu'il n'a fait appel à aucune entreprise pour les réaliser. L'acquéreur reconnaît que le notaire soussigné a particulièrement attiré son attention sur les conséquences tant juridiques que financières, pouvant résulter de l'absence d'entreprise. L'acquéreur déclare uuloir faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre quiconque ". - en pages 17 et 18 : > "Garanties et responsabilités : L'acquéreur bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction. Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'acquéreur peut bénéficier à la suite de l'achat sont : a / le uendeur-constructeur pour la totalité de la construction, b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur. > "Le uendeur déclare qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage ni d'assurance de responsabilité décennale "constructeur non réalisateur" n'a été souscrite pour la réalisation de ces rénovations ; que le uendeur déclare que les travaux sus visés ont été réalisés uniquement par ses soins et qu'il n'a fait appel à aucune entreprise pour les réaliser" ; qu'il ne saurait être valablement soutenu que l'acte de uente aurait "purgé" l'ensemble des vices et désordres affectant le bien, comme dès lors connus ou acceptés des acquéreurs ayant visité les lieux avant d'en faire l'acquisition ; qu'il ne saurait pas d'avantage être soutenu que les acquéreurs auraient renoncé à toute action contre quiconque, étant plus amplement démontré infra que la responsabilité des époux [R] est de nature décennale, garantie légale d'ordre public à laquelle il ne peut être dérogée par convention entre particuliers ; qu'il convient de se référer à la nature même des désordres et plus particulièrement à leurs survenances et manifestations, en lien avec des infiltrations de sol nécessairement consécutives à des épisodes climatiques pluvieux, pour en déduire que, sauf la présence éventuelle de calcites dans les joints du carrelage de sol, la problématique dans son ensemble n'était pas apparente lors de l'acquisition ; que s'il est permis d'admettre que dès la visite des lieux certains désordres pouvaient être éventuellement décelables à l'oeil nu pour un public averti ou professionnel, ce qui n'est pas le cas des époux [Y], il est indiscutable que la période de transaction [ août 2012 ] n'était pas propice sur un plan climatique et pluviométrique à la manifestation des dits désordres ; que dans ces conditions, il convient de considérer qu'au jour de la uente les époux [Y] ne pouvaient prendre connaissance des désordres dont s'agit, ni par conséquent renoncer contractuellement à toute action en réparation ou reprise desdits désordres à l'encontre du uendeur / constructeur ; que s'agissant plus particulièrement de la dalle (ou chape) sous carrelage que les uendeurs contestent auoir eux-mêmes édifiée, il importe peu que cet ouvrage soit ou non le fruit de leur oeuvre, dès lors qu'ils étaient tenus préalablement à l'apposition ou superposition d'un ouvrage complémentaire, soit en l'espèce la pose des carrelages et des cloisons qu'ils reconnaissent auoir eux-mêmes réalisée, de vérifier la solidité, la conformité et l'efficacité du support, éventuellement en s'adjoignant le concours d'un professionnel ; qu'en n'y procédant pas et considérant que les époux [R] ont acquis lors desdits travaux les qualités cumulées de Maître de l'ouvrage - Maître d'oeuvre et constructeur, ils endossent par conséquent la responsabilité dans son ensemble des désordres affectant l'ouvrage litigieux ; qu'à ce sujet, la Cour de cassation a rappelé que le deoir de conseil peut s'étendre aux entrepreneurs entre eux, lorsque le travail de l'un dépend du travail de l'autre (Cass. 3e civ., 31 janv. 2007) et qu'en toute hypothèse, l'entrepreneur doit refuser d'exécuter des travaux qu'il sait inefficaces (Cass. 3e civ., 21 mai 2014) ; qu'ainsi, avant de procéder à toute réalisation, les époux [R] étaient donc tenus de tester la fiabilité du support (ou d'y faire procéder par un professionnel) ; que cet examen les aurait nécessairement conduit à procéder à des travaux préparatoires de drainage, de reprise préalable de la dalle de sol et de consolidations complémentaires ; que les sondages effectués dans le cadre de l'expertise judiciaire démontrent manifestement qu'aucune de ces précautions et réalisations n'a été entreprise par les époux [R] ; que l'approche juridique erronée et non appropriée de l'expert judiciaire à ce sujet ne saurait par conséquent influencer à la baisse la nature, les technicités et ordonnancement de travaux nécessaires à la mise en conformité de l'immeuble en cause ; que par application de l'article 1792-1 du code civil, le uendeur est réputé constructeur lorsqu'il uend après achèvement un

ouvrage qu'il a construit ou fait construire, ce qui est le cas en l'espèce ; qu'à la différence du vendeur qui cède un immeuble en l'état futur d'achèvement (Cass. 3e civ., 29 mars 2000), le vendeur qui cède l'immeuble après achèvement doit non seulement la garantie décennale mais également la garantie des vices cachés de l'article 1641 du code civil (Cass. 3e civ., 11 mai 2010) ; que la Cour de cassation a retenu qu'il incombait à l'acquéreur de démontrer que des travaux ont été réalisés depuis moins de dix ans pour bénéficier de l'application de l'article 1792 du code civil (Cass. 3e civ., 19 nov. 2013), ce qui n'est pas discuté en l'espèce ; qu'il est donc établi au regard des éléments précédemment énoncés, que la garantie décennale s'applique pleinement aux désordres affectant le rez-de-chaussée habitable de l'immeuble ; qu'il est en outre objectivé que, n'ayant pas souscrit de garantie en ce sens, les époux [R] supporteront en personne l'intégralité des sommes allouées aux époux [Y] au titre de travaux de reprise exposés ci-dessous ; Sur les reprises au niveau du rez-de-chaussée habitable ; que conformément aux divers devis de travaux et chiffrages produits aux débats par les époux [Y], celui réalisé par l'entreprise Chiocca sera retenu comme regroupant et comportant l'ensemble des prestations (y compris un drainage extérieur) nécessaires à la mise en conformité de l'immeuble, au vu des constatations techniques réalisées par les deux experts ; que la somme totale des travaux consacrés à la reprise du dallage de sol sera donc fixée à 39 396,50 € TTC, comprenant 37 471,50 € au titre de ladite prestation et 1925,00 € au titre de la dépose des éléments mobiliers et d'équipement dans les locaux concernés (devis Salvador) ; que s'agissant des reprises de placoplâtre, il convient de considérer que la démolition et la reprise en totalité du sol du rez-de-chaussée impose par conséquent le démontage et le remplacement de la totalité des cloisons intérieures non porteuses, soit 26,50 m<sup>2</sup> et seulement, les reprises en parties basses des parties endommagées sur les cloisons et murs porteurs intérieurs, soit une surface cumulée d'un maximum de 20 m<sup>2</sup> ; qu'en seront exclues en totalité, les travaux concernant les placages en plafond et plafonds suspendus ; qu'en revanche, en raison de l'ampleur et des incidences prévisibles du chantier, les travaux de peintures seront accordés en totalité ; que le devis de l'entreprise Salvador, proposant lesdites prestations détaillées et chiffrées, sert de base à ce calcul ; que la somme totale des travaux consacrés à la dépose / repose des cloisons, reprises de placoplâtre et peintures sera donc fixée à 10 780,77 € TTC, comprenant 2 306,50 € HT au titre de cloisons et placoplâtre (26,50 m<sup>2</sup> x 41 € + 20 m<sup>2</sup> x 21 €) et 7 494,20 € HT au titre des peintures intérieures sur les parties ayant fait l'objet de remplacement ou reprises ; (□) ; Sur les préjudices indirects ; - les frais de relogement : considérant une durée de réalisation de travaux pouvant s' étendre sur deux mois, il convient d'accorder aux époux [Y] une juste et équitable indemnité de relogement temporaire d'un montant total de 2 500 € ; (□) ; - le préjudice moral des époux [Y] : considérant la durée d'occupation du bien depuis son acquisition, dans une atmosphère saturée d'humidité, le tout en l'absence de solutionnement consensuel du fait de défendeurs malgré tentatives des demandeurs en ce sens, il convient d'accorder aux époux [Y] une juste et équitable indemnité de 4 000 € » (jugement entrepris, p. 3 à 9) ;

1) Alors qu'il appartient à l'acquéreur d'établir que le vendeur a la qualité de constructeur ; qu'en reprochant aux époux [R], vendeurs, de ne pas démontrer que la dalle sur laquelle avaient été posés le carrelage et les cloisons de placoplâtre existait avant qu'ils n'aient acquis la maison et qu'un doute subsistait sur ce point, quand il appartenait aux époux [Y], acquéreurs, d'établir que la dalle avait été construite par les époux [R], la cour d'appel a violé l'article 1315, devenu 1353, du code civil ;

2) Alors que la garantie décennale n'est pas opposable au propriétaire d'une habitation qui pose lui-même un carrelage et élève des cloisons sur une dalle préexistante sans avoir préalablement vérifié ou fait vérifier que celle-ci avait été réalisée dans des conditions propres à assurer l'étanchéité de l'habitation ; qu'en jugeant, par motifs adoptés des premiers juges (cf. jugement entrepris, p. 7, §2), que les époux [R] étaient tenus préalablement à la pose de carrelage sur la dalle préexistante de vérifier la solidité, la conformité et l'efficacité de celle-ci, propres à assurer l'étanchéité de l'habitation, éventuellement en s'adjoignant le concours d'un professionnel, la cour d'appel a violé les articles 1792 et 1792-1 du code civil ;

3) Alors que le vendeur d'un immeuble qui a procédé à des travaux de rénovation ne peut avoir la qualité de constructeur, et par conséquent être déclaré responsable envers les acquéreurs des désordres affectant cet immeuble sur le fondement de la garantie décennale, que dans l'hypothèse où l'importance des travaux réalisés les assimile à des travaux de construction d'un ouvrage ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a retenu que la garantie décennale était due par les époux [R] dès lors que les dommages affectant le carrelage et les cloisons en placoplâtre installés par eux sur la dalle défailante, dissociables de l'ouvrage, rendaient l'habitation dans son



ensemble impropre à sa destination (cf. arrêt attaqué, p. 5, §2) ; qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser que ces travaux de rénovation, ayant consisté à poser du carrelage et des cloisons en placoplâtre sur une chape préexistante, revêtaient une importance telle qu'ils devaient être assimilés à des travaux de construction d'un ouvrage en bâtiment, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1792 et 1792-1 du code civil ;

4) Alors, en tout état de cause, que la garantie décennale n'est due qu'en cas de désordres compromettant la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ; qu'en se bornant à relever que les désordres constatés affectaient la maison d'une humidité anormalement élevée qui détériorait les embellissements, sans caractériser que ces désordres rendaient l'immeuble impropre à sa destination, c'est-à-dire à l'habitation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale, au regard de l'article 1792 et 1792-1 du code civil ;

5) Alors, subsidiairement, que le constructeur d'un ouvrage ne doit pas la garantie décennale s'il prouve que les désordres proviennent d'une cause étrangère ; que dans leur conclusions d'appel, les époux [R] faisaient valoir, preuve à l'appui, que, pendant les six ans d'occupation de la maison, ils n'avaient jamais subi le moindre désordre lié à l'humidité et que, si depuis l'emménagement des époux [Y], la maison souffrait d'un défaut de chauffage et de ventilation, ils avaient constaté, lors de leur visite du 10 septembre 2013, l'existence d'un trou profond creusé à proximité du garage permettant l'infiltration d'eau sous le rez-de-chaussée (cf. conclusions d'appel des exposants, p. 7 et 8 et pièce d'appel n°22) ; qu'en s'abstenant de se prononcer, comme elle était invitée, sur l'origine de l'humidité invoquée par les époux [R], étrangère aux travaux de rénovation réalisés par eux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 du code civil.

## Décision **attaquée**

Cour d'appel de besançon 01  
30 avril 2019 (n°18/00091)

## Textes **appliqués**

Article 1792 du code civil.

## Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 13-07-2022
- Cour d'appel de Besançon 01 30-04-2019