

2 mars 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-10.753

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C300212

## Titre

---

- architecte entrepreneur
- responsabilité
- responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage
- garantie décennale
- action en garantie
- défaut de conformité
- défaut non apparent à la réception de l'ouvrage
- preuve
- charge

## Sommaire

---

Conformément à l'article 1315, alinéa 1, devenu 1353, alinéa 1, du code civil, il incombe au maître ou à l'acquéreur de l'ouvrage qui agit sur le fondement de l'article 1792 du code civil de rapporter la preuve que les conditions d'application de ce texte sont réunies. Inverse, dès lors, la charge de la preuve, la cour d'appel qui, pour condamner un constructeur, retient que celui-ci ne rapporte pas la preuve du caractère apparent de la non-conformité, au jour de la réception, pour un maître d'ouvrage profane

## Texte de la **décision**

---

Entête

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 2 mars 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 212 FS-B

Pourvoi n° X 21-10.753

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 2 MARS 2022

La société [B] [G] et [U], exerçant sous l'enseigne Villa Home Création, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], venant aux droits de la société [B] [G] et [U] a formé le pourvoi n° X 21-10.753 contre l'arrêt rendu le 24 novembre 2020 par la cour d'appel de Pau (1<sup>re</sup> chambre), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [O] [B], domicilié [Adresse 3],

2°/ à M. [Y] [D], domicilié [Adresse 2],

3°/ à la société 2M, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 3],

4°/ à la société O Spa des Sens, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 4],

défendeurs à la cassation.

M. [O] [B], la SCI 2M et la société O Spa des Sens ont formé un pourvoi incident éventuel contre le même arrêt.

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, les cinq moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Les demandeurs au pourvoi incident éventuel invoquent, à l'appui de leur recours, le moyen unique de cassation également annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Maunand, conseiller doyen, les observations de Me Balat, avocat de la société [B] [G] et [U], de la SCP Foussard et Froger, avocat de M. [B], la SCI 2M et de la société O Spa des Sens, et l'avis de M. Burgaud,

avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 25 janvier 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Maunand, conseiller doyen rapporteur, M. Nivôse, Mmes Farrenq-Nési, Greff-Bohnert, MM. Bech, Boyer, Mmes Abgrall, Grandjean, conseillers, Mme Djikpa, conseiller référendaire, 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.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à la société [B] [G] et [U] (la société [B]) du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. [D].

## Exposé du litige

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Pau, 24 novembre 2020), M. [O] [B] a confié à la société [B] la construction d'un bâtiment à usage professionnel.

3. Le prix des travaux comprenait la souscription d'une assurance dommages-ouvrage pour le compte du maître d'ouvrage.

4. La propriété de l'immeuble a été transférée à la société civile immobilière 2M (la SCI 2M) et les locaux ont ensuite été donnés à bail à la société O spa des sens.

5. M. [B], la SCI 2M et la société O Spa des sens ont assigné la société [B] aux fins d'indemnisation de préjudices résultant de l'absence d'assurance dommages-ouvrage et décennale ainsi que de différentes malfaçons et non-conformités.

## Moyens

Examen des moyens

Sur les deuxième et cinquième moyens du pourvoi principal, ci-après annexés

## Motivation

6. 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 moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

## Moyens

Sur le premier moyen du pourvoi principal

Enoncé du moyen

7. La société [B] fait grief à l'arrêt de la condamner à verser à M. [B] une certaine somme, dont celle de 15 000 euros au titre de l'absence des assurances obligatoires, alors :

« 1°/ que la réfaction du prix a un objet distinct de celui des dommages-intérêts réparant les conséquences dommageables d'un manquement à l'obligation de délivrance ; qu'en allouant à M. [O] [B] la somme de 15 000 euros au motif que, « le prix convenu comprenant la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, M. [O] [B] est fondé, en sa qualité de maître de l'ouvrage, à demander en compensation du préjudice subi réfaction du prix à hauteur du coût d'une telle assurance », la cour d'appel a fondé sa décision à la fois sur la réfaction du prix et sur la compensation d'un préjudice lié à un manquement à l'obligation de délivrance et qu'en statuant ainsi, elle a violé les articles 1134 et 1147 anciens du code civil, dans leur rédaction applicable en l'espèce ;

2°/ que le juge ne peut, dans l'état du droit antérieur à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, modifier le prix convenu par les parties ; qu'en fondant la condamnation prononcée à l'encontre de la société [G] et [U] [B] sur la réfaction du prix convenu dans un contrat conclu le 21 avril 2011, la cour d'appel a violé l'article 1134 ancien du code civil, dans sa rédaction applicable en l'espèce ;

3°/ qu'en déclarant, pour allouer à M. [O] [B] la somme de 15 000 euros au titre de l'absence de souscription parla société [G] et [U] [B] d'une assurance dommages-ouvrages, compenser un préjudice subi par M. [O] [B] du fait de cette non-conformité, sans caractériser le préjudice subi par ce dernier, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 ancien du code civil, dans sa rédaction applicable en l'espèce. »

## Motivation

Réponse de la Cour

8. Par motifs propres et adoptés, la cour d'appel a relevé que la police d'assurance dommages-ouvrage, dont le coût était compris dans le prix du marché de travaux, n'avait pas été souscrite par le constructeur pour le compte du maître d'ouvrage.

9. Elle a évalué à la somme de 15 000 euros le coût de la souscription d'une telle assurance et alloué cette somme au maître d'ouvrage en réparation de son préjudice.

10. En dépit d'une impropriété de termes, la cour d'appel n'a pas réduit le prix convenu mais a octroyé au maître d'ouvrage des dommages-intérêts pour compenser un préjudice dont elle a souverainement fixé le montant.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

## Moyens

Sur le moyen du pourvoi incident éventuel

Énoncé du moyen

12. M. [B] et la SCI 2M font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en paiement d'une indemnité à raison du défaut de souscription par la société [B] d'une assurance de responsabilité décennale, alors « que l'absence de souscription d'une assurance obligatoire de responsabilité décennale par un entrepreneur prive le maître de l'ouvrage et les propriétaires successifs du bien de la sécurité procurée par l'assurance en prévision de sinistres et constitue un préjudice certain ; qu'en retenant, pour écarter la demande indemnitaire formée par M. [O] [B], maître de l'ouvrage et la SCI 2M, actuel propriétaire du bien, à raison du défaut de souscription d'une assurance de responsabilité décennale, qu'en l'absence de désordre de gravité décennale survenu à ce jour, le préjudice invoqué n'était qu'éventuel, les juges du fond ont violé l'article L. 241-1 du code des assurances. »

## Motivation

Réponse de la Cour

13. Dans leurs conclusions d'appel, M. [B] et la SCI 2M réclamaient l'indemnisation d'un préjudice constitué, d'une part, de la dépréciation du bâtiment en cas de vente de l'immeuble dans les dix ans, d'autre part, de l'absence de toutes assurances tant de dommages que de responsabilité, en cas de désordres survenant pendant les dix années suivant la réception.

14. Ils ne réclamaient pas l'indemnisation d'un préjudice moral lié à l'insécurité engendrée par l'absence d'assurance décennale.

15. La cour d'appel, a pu en déduire, en l'absence de vente de l'immeuble et de dommages de nature décennale, que le préjudice invoqué n'était qu'éventuel.

16. Le moyen n'est donc pas fondé.

## Moyens

Sur le quatrième moyen du pourvoi principal

Énoncé du moyen

17. La société [B] fait grief à l'arrêt de la condamner à verser à la SCI 2M une certaine somme, dont celle de 608 euros au titre du dysfonctionnement des commandes électriques des volets roulants, alors « que la réception des travaux couvre tout vice ou défaut de conformité apparent qui n'a pas fait l'objet de réserves ; qu'en l'état d'une réception intervenue sans réserve, il appartient donc au maître d'ouvrage de rapporter la preuve de ce que le défaut de conformité qu'il allègue n'était pas apparent le jour de la réception intervenue sans réserve ; qu'en affirmant qu'il incombait à la société [B] [G] et [U] de rapporter la preuve de ce que le vice allégué par le maître

d'ouvrage, relatif au fonctionnement des volets roulants, était apparent le jour de la réception intervenue sans réserve, la cour d'appel qui a inversé la charge de la preuve a violé l'article 1353 du code civil. »

## Motivation

Réponse de la Cour

18. Par motifs propres et adoptés, la cour d'appel a retenu que le dysfonctionnement des commandes électriques de volets roulants provenait, à dire d'expert, de l'inadaptation de cet équipement, extrêmement sensible à l'humidité, à un local spa.

19. Les désordres étant apparus à l'usage, elle a pu en déduire, abstraction faite du motif surabondant critiqué par le moyen, que le constructeur en devait réparation.

20. Le moyen n'est donc pas fondé.

## Moyens

Mais sur le troisième moyen du pourvoi principal

Enoncé du moyen

21. La société [B] fait grief à l'arrêt de la condamner à verser à la SCI 2M une certaine somme, dont celle de 6 335 euros au titre de la non-conformité des bois des terrasses extérieures, alors « que la réception des travaux couvre tout vice ou défaut de conformité apparent qui n'a pas fait l'objet de réserves ; qu'en l'état d'une réception intervenue sans réserve, il appartient donc au maître d'ouvrage de rapporter la preuve de ce que le défaut de conformité qu'il allègue n'était pas apparent le jour de la réception intervenue sans réserve ; qu'en affirmant qu'il incombait à la société [B] [G] et [U] de rapporter la preuve de ce que le défaut de conformité relatif au bois des terrasses extérieures était apparent le jour de la réception intervenue sans réserve, la cour d'appel qui a inversé la charge de la preuve a violé l'article 1353 du code civil. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 1315, alinéa 1er, devenu 1353, alinéa 1er, du code civil :

22. Selon ce texte, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

23. Il s'ensuit qu'il incombe au maître ou à l'acquéreur de l'ouvrage qui agit sur le fondement de l'article 1792 du code civil de rapporter la preuve que les conditions d'application de ce texte sont réunies (3e Civ., 7 juillet 2004, pourvoi n° 03-14.166, Bull., 2004, III, n° 142).

24. Pour condamner la société [B] à payer une certaine somme au titre de la non-conformité du bois de la

terrasse, l'arrêt retient que l'entrepreneur ne rapporte pas la preuve du caractère apparent de cette non-conformité pour un maître d'ouvrage profane au jour de la réception.

25. En statuant ainsi, alors qu'il incombait à la SCI 2M, qui réclamait l'indemnisation d'une non-conformité n'ayant pas fait l'objet d'une réserve lors de la réception, de prouver qu'elle n'était pas apparente à cette date pour le maître d'ouvrage, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé le texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

26. La cassation prononcée sur le troisième moyen du pourvoi principal est limitée à la condamnation de la société [B] à payer à la SCI 2M la somme de 6 335 euros au titre de la non-conformité des bois des terrasses extérieures et ne s'étend pas aux autres sommes comprises dans la condamnation globale.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce que qu'il condamne la société [B] [G] et [U] à payer à la société civile immobilière 2M la somme de 6 335 euros au titre de la non-conformité des bois des terrasses extérieures comprise dans la condamnation globale au paiement de la somme de 52 062,37 euros, l'arrêt rendu le 24 novembre 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ;

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 Pau autrement composée ;

Condamne la société civile immobilière 2M 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du deux mars deux mille vingt-deux.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Balat, avocat aux Conseils, pour la société [B] [G] et [U] (demanderesse au pourvoi principal)

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La société [B] [G] et [U] reproche à l'arrêt attaqué de l'avoir condamnée à verser à M. [O] [B] la somme de 24 278 euros, dont la somme de 15 000 euros au titre de l'absence des assurances obligatoires ;

ALORS, D'UNE PART, QUE la réfaction du prix a un objet distinct de celui des dommages et intérêts réparant les conséquences dommageables d'un manquement à l'obligation de délivrance ; qu'en allouant à M. [O] [B] la

somme de 15 000 euros au motif que, « le prix convenu comprenant la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, M. [O] [B] est fondé, en sa qualité de maître de l'ouvrage, à demander en compensation du préjudice subi réfaction du prix à hauteur du coût d'une telle assurance » (arrêt attaqué, p. 7, alinéa 5), la cour d'appel a fondé sa décision à la fois sur la réfaction du prix et sur la compensation d'un préjudice lié à un manquement à l'obligation de délivrance et qu'en statuant ainsi, elle a violé les articles 1134 et 1147 anciens du code civil, dans leur rédaction applicable en l'espèce ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE le juge ne peut, dans l'état du droit antérieur à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, modifier le prix convenu par les parties ; qu'en fondant la condamnation prononcée à l'encontre de la société [G] et [U] [B] sur la réfaction du prix convenu dans un contrat conclu le 21 avril 2011 (arrêt attaqué, p. 7, alinéa 5), la cour d'appel a violé l'article 1134 ancien du code civil, dans sa rédaction applicable en l'espèce ;

ET ALORS, ENFIN, QU' en déclarant, pour allouer à M. [O] [B] la somme de 15 000 euros au titre de l'absence de souscription par la société [G] et [U] [B] d'une assurance dommages-ouvrages, compenser un préjudice subi par M. [O] [B] du fait de cette non-conformité (arrêt attaqué, p. 7, alinéa 5), sans caractériser le préjudice subi par ce dernier, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 ancien du code civil, dans sa rédaction applicable en l'espèce.

#### DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

La société [B] [G] et [U] reproche à l'arrêt attaqué de l'avoir condamnée à verser à la SCI 2M la somme de 52 062,37 euros, dont la somme de 43 037,37 euros au titre de l'insuffisance d'isolement acoustique ;

ALORS, D'UNE PART, QU' en imputant à la société [B] [G] et [U] une insuffisance de résultat en matière d'isolement acoustique, sur laquelle elle aurait dû attirer l'attention de M. [O] [B], tout en fondant sa décision sur des normes acoustiques (isolement minimal de 40 dB) dont elle constate qu'elles ne s'appliquent pas au bâtiment professionnel en cause, lequel n'est soumis à aucune norme acoustique (arrêt attaqué, p. 9, alinéas 2 et 4), la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 1147 ancien du code civil, dans sa rédaction applicable en l'espèce ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE dans ses écritures d'appel (conclusions du 14 décembre 2018, p. 15, alinéa 4), la société [B] [G] et [U] faisait valoir qu'il appartenait au maître de l'ouvrage de faire connaître « en amont du projet les contraintes et enjeux acoustiques au regard des activités qu'il entendait exercer dans les lieux » ; qu'en laissant sans réponse ces conclusions pertinentes, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

La société [B] [G] et [U] reproche à l'arrêt attaqué de l'avoir condamnée à verser à la SCI 2M la somme de 52 062,37 euros, dont la somme de 6 335 euros au titre de la nonconformité des bois des terrasses extérieures ;

ALORS QUE la réception des travaux couvre tout vice ou défaut de conformité apparent qui n'a pas fait l'objet de réserves ; qu'en l'état d'une réception intervenue sans réserve, il appartient donc au maître d'ouvrage de rapporter la preuve de ce que le défaut de conformité qu'il allègue n'était pas apparent le jour de la réception intervenue sans réserve ; qu'en affirmant qu'il incombait à la société [B] [G] et [U] de rapporter la preuve de ce que le défaut de conformité relatif au bois des terrasses extérieures était apparent le jour de la réception intervenue sans réserve (arrêt attaqué, p. 10, alinéa 3), la cour d'appel qui a inversé la charge de la preuve a violé l'article 1353 du code civil.

#### QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

La société [B] [G] et [U] reproche à l'arrêt attaqué de l'avoir condamnée à verser à la SCI 2M la somme de 52 062,37 euros, dont la somme de 608 euros au titre du dysfonctionnement des commandes électriques des volets roulants ;

ALORS QUE la réception des travaux couvre tout vice ou défaut de conformité apparent qui n'a pas fait l'objet de réserves ; qu'en l'état d'une réception intervenue sans réserve, il appartient donc au maître d'ouvrage de



rapporter la preuve de ce que le vice qu'il allègue n'était pas apparent le jour de la réception intervenue sans réserve ; qu'en affirmant qu'il incombait à la société [B] [G] et [U] de rapporter la preuve de ce que le vice allégué par le maître de l'ouvrage, relatif au fonctionnement des volets roulants, était apparent le jour de la réception intervenue sans réserve (arrêt attaqué, p. 10, alinéa 14), la cour d'appel qui a inversé la charge de la preuve a violé l'article 1353 du code civil.

#### CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

La société [B] [G] et [U] reproche à l'arrêt attaqué de l'avoir condamnée à verser la somme de 5 000 euros à M. [O] [B] et la somme de 10 000 euros à la société O Spa des Sens au titre des dommages immatériels ;

ALORS QUE la cassation qui interviendra sur le deuxième moyen de cassation, qui reproche à la cour d'appel d'avoir condamné le constructeur au titre d'une insuffisance d'isolation acoustique, entraînera l'annulation par voie de conséquence de l'arrêt attaqué en ce qu'il condamné le constructeur à indemniser les occupants de l'immeuble au titre des pertes d'exploitations générées par les travaux de reprise de l'isolement acoustique, en application de l'article 624 du code de procédure civile. Moyen produit par la SCP Foussard et Froger, avocat de M. [B], de la SCI 2M et de la société O Spa des Sens (demandeurs au pourvoi incident éventuel)

L'arrêt attaqué, critiqué par M. [O] [B], la SCI 2M et la société O SPA DES SENS, encourt la censure ;

EN CE QU' il a rejeté la demande formée conjointement par M. [O] [B] et la SCI 2M en paiement d'une indemnité de 10.000 euros à raison du défaut de souscription par la société [B] [G] et [U] d'une assurance de responsabilité décennale ;

ALORS QUE l'absence de souscription d'une assurance obligatoire de responsabilité décennale par un entrepreneur prive le maître de l'ouvrage et les propriétaires successifs du bien de la sécurité procurée par l'assurance en prévision de sinistres et constitue un préjudice certain ; qu'en retenant, pour écarter la demande indemnitaire formée par M. [O] [B], maître de l'ouvrage et la SIC 2M, actuel propriétaire du bien, à raison du défaut de souscription d'une assurance de responsabilité décennale, qu'en l'absence de désordre de gravité décennale survenu à ce jour, le préjudice invoqué n'était qu'éventuel, les juges du fond ont violé l'article L. 241-1 du code des assurances.

## Décision **attaquée**

Cour d'appel de pau 01  
24 novembre 2020 (n°17/03287)

[VOIR LA DÉCISION](#) >

## Textes **appliqués**

Article [1315](#), alinéa 1er, devenu [1353](#), alinéa 1er, du code civil.

## Rapprochements de **jurisprudence**

3e Civ., 7 juillet 2004, pourvoi n° [03-14.166](#), Bull., 2004, III, n° 142 (rejet).

## Les dates clés

---

- Cour de cassation Troisième chambre civile 02-03-2022
- Cour d'appel de Pau 01 24-11-2020