



Lydie Costes
Avocat au Barreau de Béziers
Docteur en Droit privé

L'exclusion de la garantie décennale ou de la garantie biennale de bon fonctionnement en présence de désordres affectant des éléments d'équipement installés sur un ouvrage existant

Le 21 mars 2024, la Cour de cassation est venue opérer un revirement de jurisprudence majeur en droit immobilier (Cass. Civ. III, 21 mars 2024, *pourvoi n° 22-18.694*).

L'article 1792 du Code civil dispose que « *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 ».

Depuis 2017 et contrairement à la lettre de l'article 1792 du Code civil, la Cour de cassation retenait 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* » (Cass. Civ. III, 15 juin 2017, *pourvoi n° 16-19.640*).

En ce cas, l'on parlait de quasi-ouvrage.

Par un arrêt du 20 avril 2022, la Cour d'appel de Montpellier a condamné in solidum la société L'Univers de la cheminée et la société Axa sur le fondement de la garantie décennale. L'arrêt énonce 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* ». Puis il retient que « *le désordre affectant l'insert de cheminée a causé un incendie ayant intégralement détruit l'habitation* » (Cass. Civ. III, 21 mars 2024, *pourvoi n° 22-18.694*).

Elle a fait application de la jurisprudence établie de la troisième chambre civile de la Cour de cassation depuis 2017.

135 Avenue Georges Clémenceau
34500 Béziers

Tél : +33 6 85 64 94 00 | Courriel : lb@lb-avocat.com | Site internet : <https://www.lb-avocat.com>



Lydie Costes
Avocat au Barreau de Béziers
Docteur en Droit privé

Dans cette espèce, un couple avait mandaté une société pour procéder à l'installation d'un insert dans la cheminée de leur maison.

Un an plus tard, le bien immobilier est entièrement détruit dans un incendie. Le couple a estimé que le sinistre était imputable à cette installation, de sorte qu'il a assigné la société et son assureur aux fins d'indemnisation.

La Cour d'appel avait condamné la société et son assureur à indemniser le couple à hauteur de la valeur de reconstruction de leur maison sur le fondement des dispositions de l'article 1792 du Code civil.

Cet arrêt a été censuré par la Cour de cassation le 21 mars 2024, laquelle a reviré sa jurisprudence comme suit : *« il apparaît nécessaire de renoncer à cette jurisprudence et de juger que, si les éléments d'équipement installés en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage existant ne constituent pas en eux-mêmes un ouvrage, ils ne relèvent ni de la garantie décennale ni de la garantie biennale de bon fonctionnement, quel que soit le degré de gravité des désordres, mais de la responsabilité contractuelle de droit commun, non soumise à l'assurance obligatoire des constructeurs »* (Cass. Civ. III, 21 mars 2024, pourvoi n° 22-18.694).

Conformément aux principes de la responsabilité contractuelle de droit commun, il appartiendra au maître de l'ouvrage de démontrer notamment une faute de l'entrepreneur aux fins de voir la responsabilité de ce dernier engagée et ce sans avoir à mettre dans la cause son assureur décennal.

Néanmoins, l'abandon de la garantie décennale et par ricochet la nécessité d'une souscription par l'entrepreneur d'une assurance obligatoire des constructeurs risque d'augmenter la probabilité pour le maître de l'ouvrage de devoir faire face à l'insolvabilité du professionnel.

Pour en savoir plus :

- <https://www.courdecassation.fr/decision/65fbeca2affbff00080c6bb5>

135 Avenue Georges Clémenceau
34500 Béziers

Tél : +33 6 85 64 94 00 | Courriel : lb@lb-avocat.com | Site internet : <https://www.lb-avocat.com>

Copyright Lydie Costes © avril 2024. Tous droits réservés