

# Fiche pratique

## ATTENTION AUX MODALITÉS DE NOTIFICATION DES GRIEFS DANS LE CADRE DE LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

### L'affaire

Un promoteur entreprend la construction d'un immeuble d'habitation en vue de sa Vente en l'état futur d'achèvement (Vefa). L'immeuble est réceptionné le 6 novembre 2014 et livré aux différents acquéreurs. Dans le mois suivant la livraison, comme la loi le lui permet, un des acquéreurs dénonce des défauts sur le parquet et demande son remplacement. Il assigne le promoteur en réparation des dommages sur le fondement de l'article 1641-1 du Code Civil. Le promoteur assigne alors à son tour en intervention forcée et en garantie l'intervenant à l'acte de construire titulaire du lot concerné et son assureur par acte délivré le 24 juillet 2015 sur le fondement de la garantie de parfait achèvement. À titre subsidiaire, le promoteur recherche la responsabilité contractuelle de droit commun de l'entreprise Y pour manquement à son obligation de conseil.

La cour d'appel rejette l'ensemble des demandes du promoteur contre l'entreprise au motif que le promoteur ne justifiait pas avoir notifié par écrit à l'entreprise les réserves sur le parquet avant toute procédure. Elle écarte également la responsabilité contractuelle de l'entreprise au motif que le parquet avait été choisi par les maîtres de l'ouvrage et qu'aucun défaut de pose et d'exécution imputable à la société Y n'avait été caractérisé.

Le promoteur se pourvoit en cassation en invoquant que la cour d'appel a violé l'article 1792-6 du Code civil puisqu'une assignation en justice vaut notification à son destinataire des prétentions qui y sont formulées et que cette assignation a été délivrée dans l'année de parfait achèvement. Il soulève également l'omission de statuer sur le manquement de l'entreprise à son obligation de conseil.

### L'arrêt

La Cour de cassation, dans son arrêt rendu le 15 avril 2021, censure l'arrêt de la cour d'appel en retenant que :

- au visa de l'article 1792-6 du Code civil : « La cour d'appel a retenu à bon droit qu'en l'absence de notification préalable à l'entrepreneur des désordres révélés postérieurement à la réception, qu'une assignation, même délivrée avant l'expiration du délai d'un an prévu à l'article 1792-6 du Code civil, ne peut suppléer, les demandes indemnitaires du maître de l'ouvrage fondées sur la garantie de parfait achèvement ne pouvaient être accueillies » ;
- au visa de l'article 1147 du Code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 : « En se déterminant ainsi, sans

rechercher, comme il le lui était demandé, si la société Y n'avait pas manqué à son devoir d'information et de conseil sur le parquet choisi au regard de l'usage auquel il était destiné, la cour d'appel, qui a constaté que ce parquet, comme celui qui avait été remplacé, se dégradait anormalement vite et était inadapté aux lieux de vie considérés, n'a pas donné de base légale à sa décision » [C. cass., 3<sup>e</sup> ch. civ., 15 avril 2021, n° 19-25.748, publié au Bulletin].

### Le commentaire

Cette décision fait une application stricte de l'alinéa 2 de l'article 1791-1 du Code civil selon lequel « la garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception. »

Pour comprendre cette exigence, il faut rappeler que cette notification écrite a pour objet de mettre l'entrepreneur en mesure d'intervenir pour remédier aux désordres dénoncés. Les alinéas 3 et 4 de l'article 1791-1 du Code civil démontrent également la volonté du législateur qu'une issue « amiable » soit privilégiée. Soulignons tout de même que la notification n'interrompt pas la prescription et qu'il faudra, dans tous les cas, à défaut d'issue favorable, assigner l'entreprise avant le délai d'un an à compter de la réception [C. cass., 3<sup>e</sup> ch. civ., 6 mai 1998, n° 96-18.038]. Le délai de la garantie de parfait achèvement est un délai préfix susceptible d'inter interruption mais pas de suspension. Il faut donc penser à interrompre tous les ans.

Dans tous les cas, la garantie de parfait achèvement ne fait pas obstacle à la mise en jeu de la responsabilité contractuelle de droit commun (ou à la mise en jeu de l'une des garanties légales) et le maître d'ouvrage peut actionner l'une ou l'autre [C. cass., 3<sup>e</sup> ch. civ., 27 janvier 2010, n° 08-21.085]. En l'espèce, le maître d'ouvrage conserve une possibilité d'action contre le constructeur, à charge tout de même pour lui de démontrer sa faute, son préjudice et le lien de causalité entre les deux. Ici, il est reproché à la cour de ne pas avoir répondu, comme elle l'y était pourtant invitée, au moyen tiré de l'obligation de conseil du constructeur. Restera à la cour d'appel de renvoi d'étudier les faits pour connaître l'origine des désordres et/ou examiner si cette obligation a été respectée.

### POUR EN SAVOIR PLUS

#### Ouvrages disponibles

- Les notes de jurisprudence rédigées par le Cneaf (Collège national des experts architectes français) dans la revue de l'Ordre *Les cahiers de la profession*.



Agence Qualité Construction  
<https://qualiteconstruction.com>

Cette fiche a été rédigée  
par Marie Gittou,  
avocat à la cour.