



INFORMATION relative au rapport du conseiller rapporteur

Le présent rapport a été établi par un magistrat de la Cour de cassation, désigné conseiller rapporteur, en vue d'instruire une affaire (le « pourvoi en cassation ») soumise à la Cour de cassation. Au vu de ce rapport et des autres documents de la procédure, et après en avoir délibéré dans une formation de jugement comportant plusieurs juges, la Cour de cassation a tranché l'affaire par un arrêt, également diffusé sur Judilibre. Ce rapport est un document de travail préparatoire établi, d'abord, à l'intention des magistrats du siège de la Cour appelés à trancher l'affaire. Ces magistrats sont des spécialistes de la question de droit examinée dans le rapport, qui n'a dès lors pas vocation à faire une présentation doctrinale de l'état du droit, mais à procéder à l'analyse de la procédure, des éléments de droit pertinents et des éventuels enjeux juridiques de l'affaire. Conformément au principe du contradictoire, ce document est également communiqué aux parties ou à leurs avocats, ainsi qu'à l'avocat général. Enfin, ce rapport fournit une analyse à l'issue de laquelle le conseiller rapporteur ne donne pas son avis, lequel est soumis au secret du délibéré. Le rapport est donc toujours complété par deux autres documents établis par le rapporteur à l'intention des autres magistrats de la formation de jugement : une note d'avis et le ou les projets d'arrêts qu'il a préparés. Ces documents ne sont pas accessibles sur Judilibre.

N° T2419593		C3	
Décision attaquée : 12 juin 2024 de la cour d'appel de Pau			

M. [K] [G] C/ M. [M] [Z]	
rapporteur : Jean-François Zedda assisté de [W] [T], attachée de justice	RAPPORT

TABLEAU SYNOPTIQUE DU RAPPORTEUR	
Identification du ou des points de droit à juger	La réception tacite peut-elle être constatée par le juge lorsque les locataires d'ouvrage concernés ne sont pas à la cause ?

Proposition de rejet non spécialement motivé (art. 1014 CPC)	-
Avis aux parties	-
Formation proposée (lorsque l'affaire n'est pas déjà audenciée)	formation restreinte
En cas de publication de l'arrêt à rendre, intérêt de la diffusion du rapport sur Judilibre	Oui
Nombre de projets d'arrêt préparés	un projet

1 - Rappel des faits et de la procédure

M. [Z] et Mme [E] (les vendeurs) ont vendu une maison à M. [G] et Mme [P] (les acquéreurs) .

Les travaux de construction de la maison avaient fait l'objet d'une déclaration d'achèvement en 2016.

Se plaignant de malfaçons affectant la construction et ses équipements, les acquéreurs ont assigné les vendeurs en indemnisation .

Par **jugement du 3 novembre 2022** , le tribunal judiciaire de Dax a, notamment :

- *condamné in solidum les vendeurs à payer aux acquéreurs, les sommes suivantes :*
- *7 887 euros au titre du fonctionnement de l'égout de piscine ;*
- *3 360,40 euros au titre des travaux de peinture suite aux fuites du climatiseur ;*
- *17 092,90 au titre de la reprise du carrelage extérieur ;*
- *5 872,68 euros au titre de la reprise de la porte d'entrée ;*

Soit la somme totale de 34 212,98 euros à actualiser en application de l'indice de construction BT01 à compter du 13 mai 2022 ;

- *condamné in solidum les vendeurs à payer la somme de 500 euros de dommages et intérêts au titre du trouble de jouissance pendant la durée des travaux.*

Par **arrêt du 12 juin 2024** , la cour d'appel de Pau a, entre autres dispositions :

Infirmé le jugement sauf en ce qu'il avait débouté les acquéreurs du surplus de leurs demandes.

Statuant à nouveau et y ajoutant :

- *débouté les acquéreurs de l'intégralité de leurs demandes.*

C'est la décision attaquée par un **pourvoi des acquéreurs formé le 2 septembre 2024.**

Procédure devant la Cour de cassation

Demandeur	MA déposé le 29 novembre 2024 (article 700 CPC : 4 000 euros).
-----------	--

M. [Z]	MD déposé le 28 janvier 2025 (article 700 CPC : 3 000 euros).
Mme [E]	Non constituée. Signification du MA à l'étude de l'huissier le 12/12/2024

La procédure semble régulière et l'affaire en état d'être jugée.

2 - Exposé du moyen

Les acquéreurs font grief à l'arrêt de rejeter l'intégralité de leurs demandes, alors :

1 °/ que la réception judiciaire peut être ordonnée si les travaux sont en état d'être reçus ; que pour écarter la réception judiciaire, la cour d'appel a retenu que les locateurs d'ouvrage intervenant à la construction n'étant pas dans la cause, leur absence empêchait une réception contradictoire et aux motifs adoptés des premiers juges, que les constructeurs n'ayant pas été appelés à l'instance, la réception judiciaire ne serait pas contradictoire à leur égard ; qu'en s'atuant par ce motif inopérant, et sans rechercher, comme elle y était invitée par les conclusions d'appel des consorts [G] -[P], si l'ouvrage était habitable lorsque les consorts [Z]-[E], leurs

*vendeurs et constructeurs non réalisateurs, l'avaient reçu , **la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 -6 du code civil ;***

*2 °/ que réception tacite résulte d'une manifestation dépourvue d'équivoque de la volonté du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage en l'état, résultant de la prise de possession associée au paiement du prix ou de l'essentiel du prix ; que pour écarter la réception tacite, la cour d'appel a retenu que les locateurs d'ouvrage intervenant à la construction n'étant pas dans la cause, leur absence empêchait une réception contradictoire ; qu'en statuant par ce motif inopérant, et sans rechercher, comme elle y était invitée par les conclusions d'appel des consorts [G] -[P], si les consorts [Z]-[E], leurs vendeurs et constructeurs non réalisateurs, avaient , en prenant possession de l'ouvrage, manifesté leur volonté tacite non équivoque de recevoir l'ouvrage, **la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 -6 du code civil ;***

*3 °/ le juge ne doit pas méconnaître les termes du litige ; que pour écarter la réception judiciaire, comme tacite, de l'immeuble litigieux , la cour d'appel a retenu que la réception des travaux intéressait le vendeur en sa qualité exclusive de maître d'ouvrage, ce qui excluait la réception de la relation entre le vendeur et l'acquéreur, pour la cantonner aux liens que le vendeur entretient avec les constructeurs dans le cadre des contrats qu'ils ont conclus ; qu'en statuant ainsi, cependant que les consorts [G]-[P] ne revendiquaient pas une réception entre eux et leurs vendeurs, mais l'existence d'une réception judiciaire au regard de l'habitabilité du bien par leurs vendeurs, constructeurs non réalisateurs, et à défaut, une réception tacite des consorts [Z]-[E] à raison de leur volonté non équivoque d'accepter les travaux , **la cour d'appel, qui a méconnu les termes du litige, a violé l'article 4 du code de procédure civile.***

3 - Identification du ou des points de droit faisant difficulté à juger

Deuxième branche du moyen :

La réception tacite peut-elle être constatée par le juge lorsque les locateurs d'ouvrage concernés ne sont pas à la cause ?

4 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

4.1 - Sur le caractère contradictoire de la réception judiciaire

(première branche du moyen)

L'article 1792-6, alinéa 1^{er}, du code civil dispose que :

« La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement. »

La réception, qu'elle soit faite avec ou sans réserve, marque la fin du contrat d'entreprise¹ et constitue le point de départ unique des trois garanties prévues par les articles 1792 et suivants du code civil et des différentes assurances mobilisables.

Selon l'article 1792-6 du code civil, la réception peut intervenir judiciairement à défaut de réception amiable.

Comme la réception amiable, la réception judiciaire doit être contradictoire. Dès lors, le juge ne peut prononcer la réception qui lui est demandée en l'absence des locateurs d'ouvrages concernés :

[3e Civ., 20 octobre 2021, pourvoi n° 20-20.428, publié](#)

Le constructeur n'ayant pas été appelé à l'instance, une cour d'appel n'est pas tenue de répondre à des conclusions inopérantes sur le prononcé d'une réception judiciaire, qui ne peut l'être que contradictoirement en application de l'article 1792-6 du code civil².

C'est ce qu'a retenu la cour d'appel, en l'espèce, pour refuser de prononcer la réception de l'ouvrage.

Les acquéreurs le lui reprochent en faisant valoir que l'unique condition de la réception judiciaire est que l'ouvrage soit en état d'être reçu et qu'il peut d'autant moins être reproché à des acquéreurs de ne pas mettre en cause les constructeurs qu'ils ne sont pas nécessairement en mesure de les connaître.

Il appartiendra à la chambre de dire si le principe énoncé en 2021 doit être écarté lorsque la réception est demandée par l'acquéreur dans une action dirigée uniquement contre le vendeur réputé constructeur.

4.2 - Sur le caractère contradictoire de la réception tacite

(deuxième branche du moyen)

Même si la logique juridique aurait voulu qu'ils procédassent dans l'ordre inverse³, les acquéreurs demandaient à la cour d'appel de constater la réception tacite de l'ouvrage dans le cas où elle ne prononcerait pas la réception judiciaire (conclusions page 11-13).

La Cour de cassation admet, comme sous l'empire de la législation antérieure à la loi Spinetta, que la réception puisse intervenir de manière tacite⁴.

La réception tacite est subordonnée au constat de l'existence d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter les travaux⁵.

La réception est toutefois présumée en cas de prise de possession de l'ouvrage et de paiement de la totalité du prix des travaux quand bien même l'ouvrage serait inachevé, dangereux⁶ ou lorsque le maître de l'ouvrage accepte l'ouvrage avec des réserves⁷.

Contrairement à ce que soutient le MD, la réception tacite peut être constatée même lorsque les deux circonstances de prise de possession et de paiement du prix ne sont pas réunies. Ces circonstances font présumer la réception mais elles ne constituent pas les conditions exclusives d'une telle réception : les parties intéressées peuvent prouver par tout moyen la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage.

La réception tacite reste le fait du maître de l'ouvrage : elle n'est pas prononcée par le juge mais peut seulement être constatée, si les conditions permettant d'établir son existence, le cas échéant par présomption, sont réunies.

La réception tacite devrait, en principe, être contradictoire, conformément à l'article 1792-6 du code civil. En matière de réception expresse, la contradiction relève de la convocation régulière des locataires d'ouvrage aux opérations de réception. Toutefois, par hypothèse, la réception tacite peut être constatée même en l'absence de convocation des locataires d'ouvrage à des opérations de réception de l'ouvrage. Le caractère contradictoire de la réception tacite pourrait résulter de certaines des circonstances permettant de la constater, telle la prise de possession de l'ouvrage, mais ce caractère contradictoire semble difficile à caractériser, au point qu'on peut se demander s'il peut être exigé en matière de réception tacite.

En tout état de cause, la question posée par le pourvoi est de savoir si le caractère contradictoire de la réception amiable que constitue la réception tacite exige que son constat ne puisse être opéré par le juge qu'en présence des locataires d'ouvrage concernés.

En effet, la cour d'appel, appliquant à la réception tacite la même règle qu'elle rappelait pour la réception judiciaire, a considéré qu'en l'absence de mise en cause des locataires d'ouvrage elle ne pouvait ni prononcer la réception judiciaire ni constater la réception tacite. Elle a ainsi retenu que la contradiction exigée par l'article 1792-6 pour la réception amiable s'appliquait à la demande tendant, non pas au prononcé de la réception, mais à son constat.

Le MD considère que lorsque le constat de la réception est demandé, non par le maître de l'ouvrage, mais par l'acquéreur, la mise en cause des locataires d'ouvrage est obligatoire.

4.3 - Sur la modification de l'objet du litige

(troisième branche du moyen)

Pour rejeter toute demande de prononcé ou de constat de la réception, la cour d'appel a non seulement retenu que l'absence des locataires d'ouvrage empêchait toute réception contradictoire mais elle a ajouté (page 8) :

« En outre, la réception des travaux intéresse le vendeur en sa qualité exclusive de maître d'ouvrage, ce qui exclut naturellement la réception de la relation entre le vendeur et l'acquéreur, pour la cantonner aux liens que le vendeur entretient avec les constructeurs dans le cadre des contrats qu'ils ont conclus. »

Les acquéreurs en déduisent que, ce faisant, la cour d'appel aurait modifié l'objet du litige car ils ne demandaient pas le prononcé ou le constat d'une réception dans leurs relations singulières avec les vendeurs.

Il conviendra de dire si les motifs critiqués venaient seulement au soutien de ceux relatif à la nécessité d'une mise en cause des constructeurs ou s'ils constituaient des motifs indépendants tirés de l'objet même des demandes des acquéreurs.

4.4 - Portée d'une éventuelle cassation

Le rejet de certaines demandes des acquéreurs est motivé dans le jugement par le fait que ces désordres sont inexistantes ou ne sont pas de gravité décennale. On trouve en outre dans les motifs propres de la cour d'appel, à l'occasion de l'examen des autres fondements, l'affirmation de ce que certains désordres sont inexistantes ou d'ordre purement esthétique.

Dès lors, il pourrait être considéré que le rejet de ces demandes est soutenu par des motifs propres et adoptés non remis en cause, de sorte que ce rejet ne serait pas atteint par une éventuelle cassation.

Il s'agit des demandes formées par les acquéreurs au titre :

- des défauts affectant les murs de façade (jugement page 4, arrêt page 9),
- de la conception de la salle de bains parentale (jugement page 5, arrêt page 9),
- de la ventilation mécanique contrôlée (jugement page 7),
- du chauffe-eau (jugement page 7, arrêt page 9),
- du tableau électrique (jugement page 7),
- du carrelage du couloir (jugement page 8),
- de la fenêtre de la salle de bains proche des WC (jugement page 8),
- de l'enduit extérieur (jugement page 8).

¹ 3^e Civ., 6 septembre 2018, pourvoi n° 17-21.155, publié

² L'arrêt énonce également que le constat d'une réception tacite ne peut être demandé pour palier l'irrégularité des opérations de réception expresse.

³ Le prononcé de la réception judiciaire suppose que la réception ne soit pas intervenue amiablement, de manière expresse ou de manière tacite.

⁴ 3^e Civ., 16 juillet 1987, pourvoi n° 86-11.455, publié

⁵ 3^e Civ., 16 février 2005, pourvoi n° 03-16.880, publié

⁶ 3^e Civ., 18 mai 2017, pourvoi n° 16-11.260, publié

⁷ 3^e Civ., 18 avril 2019, pourvoi n° 18-13.734, publié