



DOMMAGE ESTHETIQUE ET GARANTIE DECENNALE

Par un arrêt du 19 septembre 2019 (pourvoi 18-19353), la 3ème chambre civile de la Cour de cassation vient de rendre une décision intéressante, en rapport avec les dommages dits de nature "*esthétique*" et leur articulation avec la garantie décennale des constructeurs, tirée des articles 1792 et suivants du code civil.

L'arrêt de principe sur cette question, de plus en plus souvent débattue devant les juridictions, est un arrêt de la Cour de cassation du 4 avril 2013 (civile 3ème - pourvoi 11-25198).

Par cet arrêt, pour la première fois, la Cour de cassation **avait expressément accueilli favorablement l'idée que le caractère inesthétique d'un ouvrage, du fait de désordres, puisse être qualifié de dommage de nature à le rendre impropre à sa destination.**

La Haute Cour s'était exprimée comme suit:

*"Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que les désordres esthétiques **généralisés** des façades, qui affectaient **sensiblement** son aspect extérieur, devaient être appréciés par rapport à la **situation particulière de l'immeuble** qui constituait l'un des éléments du patrimoine architectural de la commune de Biarritz et souverainement retenu que ces désordres portaient une grave atteinte à la destination de l'ouvrage, la cour d'appel a pu, par ces seuls motifs, en déduire qu'ils justifiaient la mise en oeuvre de la responsabilité décennale"*

Elle avait ainsi imposé **trois critères cumulatifs** devant permettre aux juges d'apprécier si de tels dommages étaient ou non de nature décennale.

Les trois critères retenus étaient les suivants:

- Les désordres dits esthétiques devaient être **généralisés**.
- Ils devaient affecter **sensiblement l'esthétique de l'immeuble**.
- Le caractère le cas échéant décennal de ces désordres **devait s'apprécier au regard de la situation particulière de l'immeuble** (dans le cas alors soumis à la Cour de cassation, l'immeuble constituait un des éléments du patrimoine architectural de la ville de Biarritz).



Les critères retenus permettaient de penser que le caractère le cas échéant décennal de dommages ou désordres dits esthétiques devait rester exceptionnel.

Néanmoins, la brèche était ouverte.

Par sa décision du 19 septembre 2019, la Cour de cassation se penche donc à nouveau sur cette question.

La société Amis Plouescat avait confié à une société de construction l'édification d'un hôtel.

Après la réception, cet hôtel s'était retrouvé affecté de fissures dites infiltrantes et de fissures dites non infiltrantes, avec de simples décollements de peinture et des dégradations du ragréage mais sans atteinte à l'étanchéité de l'immeuble.

En cause d'appel, les demandes de la société hôtelière demanderesse dirigées notamment contre l'assureur responsabilité civile décennale de l'entreprise avaient été écartées concernant les fissures non infiltrantes.

La société Amis Plouescat avait alors formé pourvoi en cassation de ce chef.

Le pourvoi est rejeté et la motivation est intéressante car elle aborde la question se rapportant, en présence de fissures non infiltrantes, à une éventuelle impropriété à destination dite "*esthétique*".

La Cour de cassation ne se focalise pas en effet uniquement sur l'absence de caractère infiltrant des fissures pour rejeter par principe toutes demandes au titre de la garantie décennale.

Elle relève en effet que le demandeur au pourvoi faisait valoir qu'un hôtel pouvait, même en présence de fissures de nature non infiltrante, être rendu impropre à sa destination.

La partie demanderesse avait fait état devant la Cour d'Appel notamment du fait que la situation litigieuse portait atteinte à "*l'image de l'hôtel*".

Mais, selon la Haute Cour, la Cour d'appel a souverainement déduit des faits qui lui étaient soumis, que les désordres hors fissures infiltrantes, n'étaient pas de nature à permettre la mise en jeu de la garantie décennale.

Par cet arrêt et cette motivation, la Cour de cassation maintient sa jurisprudence au terme de laquelle un dommage de nature esthétique peut rendre l'ouvrage impropre à sa destination.



Elle ne valide pas en effet par principe le fait que des fissures non infiltrantes ne peuvent pas rendre l'ouvrage impropre à sa destination (ce qui aurait été un retour en arrière par rapport à la jurisprudence de 2013).

Au contraire, elle examine quelle appréciation la Cour a pu porter à une telle situation.

Et elle considère que dans le cas d'espèce, la Cour d'appel a souverainement déduit des faits que la nature décennale des dommages allégués devait être écartée.

Ce qui revient à dire cependant, qu'à certaines conditions, la Cour d'appel aurait pu conclure différemment (en retenant le caractère décennal des désordres).

Il est donc important d'examiner les conditions dans lesquelles la Cour d'appel a fait dans cette affaire une telle appréciation.

Ladite Cour s'est appuyée sur l'absence de menaces pour la classification de l'hôtel et sur l'absence **de caractère particulier de l'immeuble** ou de protection du site dans lequel il était implanté.

Cette appréciation n'est pas dépourvue d'intérêts car ce type de prétention (voir qualifier de dommages de nature décennale des fissures) est fréquent concernant les hôtels ou les résidences d'habitation dite de haut standing.

Il faut relever déjà la référence faite par la Cour d'Appel **à la notion de caractère particulier de l'immeuble.**

Cette référence s'inscrit **dans la droite ligne de la jurisprudence de 2013.**

Cependant, en l'espèce, **aucune référence n'est faite à une nécessaire généralisation des désordres et au caractère sensiblement affecté de l'esthétisme de l'immeuble.**

Même si cette décision n'est pas destinée à la publication au bulletin de la Cour de cassation, signe d'une moindre volonté de publicité, il n'en demeure pas moins que l'on peut considérer **comme "potentiellement" assouplis les critères d'appréciation au terme desquels un simple dommage esthétique peut être qualifié de dommage de nature décennale.**

Ici, **seul le critère lié au caractère particulier de l'immeuble semble compter.**

Ce qui réduit le nombre de critères de 3 à 1.



Et la Cour de cassation, en approuvant le raisonnement de la Cour d'Appel, de donner une indication sur les modalités d'appréciation de cet unique critère, dans le cadre d'un ouvrage constituant une résidence hôtelière.

Le dommage esthétique pourra apparemment être qualifié de nature décennale s'il est tel qu'il risque de faire perdre à l'ouvrage sa classification.

Il ressort en effet de l'examen des moyens du pourvoi qu'avait été mise en avant la classification de l'hôtel en hôtel 3 étoiles.

Cependant, la Cour avait relevé que si le fait d'avoir des façades en bon état donnait lieu à des points contribuant à une telle classification, ce critère n'était pas présenté dans la réglementation comme obligatoire.

A partir de là, la Cour d'appel a considéré que le dommage esthétique ne pouvait pas être retenu comme rendant l'ouvrage impropre à sa destination.

Conclusions:

Cet arrêt de la Cour de cassation permet de relever que la jurisprudence issue de son précédent arrêt du 4 avril 2013 est désormais solidement ancrée.

Il permet même de penser que la Cour de cassation est susceptible d'avoir assoupli ses critères d'appréciation (avec un critère unique désormais lié au caractère particulier de l'immeuble).

Ce qui serait regrettable car la brèche ouverte par la Cour de cassation doit à mon sens rester exceptionnelle, sauf à dénaturer une nouvelle fois le sens de la notion d'impropriété à destination.

Les prochaines décisions sur cette question devront donc être examinées avec attention.

Et dans cette attente, un conseil peut être donné aux entreprises et le cas échéant à leurs assureurs, concernant l'appréciation de leur risque, en présence de la construction d'un hôtel.

Il y a lieu en effet de bien vérifier à quelle classification l'hôtel en construction entend accéder.

Après examen de cette classification, l'entrepreneur et l'assureur seront mieux en mesure d'apprécier les risques qu'ils encourent.

Jérôme Grandmaire - Avocat au Barreau de Paris