Cour de cassation, troisième chambre civile, 10 septembre 2026, n° 24-19.593

Cour de cassation | troisième chambre civile | 10 septembre 2026

Résumé

La réception judiciaire étant prononcée contradictoirement en application de l'article 1792-6 du code civil, elle ne peut être prononcée en l'absence des locateurs d'ouvrage concernés

Sujets abordés dans les motifs

#1 réception contradictoire

#2 code civil

#3 réception tacite

#4 réception tacite de l ouvrage

Chronologie de l'affaire

Cour d'appel - Pau
1ère Chambre
12/06/2024
N° 22/03204

Cour de cassation
Troisième chambre civile
10/09/2026
N° 24-19.593

Entête

CIV. 3

ND

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 10 septembre 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 484 FS-B

Pourvoi n° T 24-19.593

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

Motifs

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 10 SEPTEMBRE 2026

1°/ M. [K] [G],

2°/ Mme [U] [P],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° T 24-19.593 contre l'arrêt rendu le 12 juin 2024 par la cour d'appel de Pau (1er chambre), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [M] [Z], domicilié [Adresse 2],

2°/ à Mme [R] [E], domiciliée chez M. et Mme [E], [Adresse 3],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Zedda, conseiller référendaire, les observations de la SARL Le Prado - Gilbert, avocat de M. [G] et de Mme [P], de la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat de M. [Z], et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 16 juin 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Zedda, conseiller référendaire rapporteur, M. Boyer, conseiller doyen, Mme Abgrall, MM. Pety, Brillet, Mmes Foucher-Gros, Guillaudier, conseillers, Mmes Vernimmen, Rat, Bironneau, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseillers référendaires, et Mme Letourneur, greffière 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, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Pau, 12 juin 2024), en 2017, M. [Z] et Mme [E] (les vendeurs) ont vendu une maison à M. [G] et Mme [P] (les acquéreurs).

réception contradictoire

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

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

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

4. Les acquéreurs font grief à l'arrêt de rejeter l'intégralité de leurs demandes, alors « 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 statuant 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. »

Réponse de la Cour

code civil

5. La réception judiciaire étant prononcée contradictoirement en application de l'article 1792-6 du code civil, la cour d'appel a exactement retenu qu'elle ne pouvait être prononcée en l'absence des locateurs d'ouvrage concernés.

6. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

réception tacite

Mais sur le moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

7. Les acquéreurs font le même grief à l'arrêt, alors « que la 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. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1792-6 du code civil :

réception tacite de l ouvrage

8. Selon ce texte, 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.

9. Il est jugé que le maître de l'ouvrage peut recevoir tacitement l'ouvrage lorsqu'est établie, le cas échéant par présomption, sa volonté non équivoque d'accepter les travaux.

10. La réception tacite, qui procède, non de la décision du juge, mais de la volonté du maître de l'ouvrage, peut être constatée par le juge même lorsque les locateurs d'ouvrage concernés ne sont pas parties à l'instance.

11. Pour rejeter l'intégralité des demandes des acquéreurs, l'arrêt retient qu'aucune réception tacite de l'ouvrage ne peut être constatée, l'absence des locateurs d'ouvrage à l'instance empêchant une réception contradictoire.

12. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes présentées par M. [G] et Mme [P] sur le fondement des articles 1792 et suivants du code civil et en ce qu'il statue sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 12 juin 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;

Condamne M. [Z] et Mme [E] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [Z] et condamne M. [Z] et Mme [E] à payer à M. [G] et Mme [P] la somme globale de 3 000 euros ;

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 publiquement le dix septembre deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.