

Vice caché à réception : Cachez ce désordre que je ne saurais voir !

Le caractère non apparent du désordre lors de la réception conditionne l'application des garanties des constructeurs ; compte tenu de l'effet de purge de la réception sans réserve.

Aussi, un débat compréhensible s'est développé sur ce qui devait être considéré comme apparent du point de vue du maître de l'ouvrage.

La cour de cassation, sans faillir, rappelle que ce caractère apparent d'un désordre s'apprécie « *au regard du maître de l'ouvrage* » ; lequel, s'il est profane, n'a pas de compétence technique avérée en matière de construction.

La solution demeure-t-elle la même si le maître de l'ouvrage se fait assister lors des opérations de réception par un technicien ?

La haute juridiction répond par l'affirmative, retenant que la cour d'appel avait estimé justement que : « *Le caractère apparent d'un vice de construction s'appréciait au regard du maître de l'ouvrage lui-même et non pas du technicien assistant celui-ci dans les opérations de réception, puis, souverainement, qu'aucun élément ne permettait d'établir que le maître de l'ouvrage était suffisamment averti pour déceler le défaut de conformité du câblage et les malfaçons susceptibles de compromettre l'étanchéité du bâtiment* »

Un arrêt qui s'inscrit dans la protection du maître de l'ouvrage profane.

[Civ.3^{ème}, 1^{er} mars 2023, n°21-23.375]

Aymeric COTTIN, Avocat Associé, Pôle Privé

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.