

LORSQUE LA GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT EST PRESCRITE ON NE PEUT AGIR EN DOMMAGE INTERMEDIAIRE

La règle du non cumul demeure plus que jamais applicable :

En cas de prescription de la garantie de bon fonctionnement d'un élément d'équipement dissociable destiné à fonctionner, on ne peut agir sur le terrain de la RC de droit commun au titre des dommages intermédiaires...

Conséquences : En matière de performance énergétique, où les éléments d'équipement jouent un rôle important pour le respect de la performance énergétique, la règle du non cumul conduira souvent à fermer la voie de la RC de droit commun, une fois les deux premières années expirées, puisque les désordres porteront sur un élément qui était éligible à une garantie légale de responsabilité, en l'espèce la garantie de bon fonctionnement.

Dès lors, seule la voie de la RC décennale demurera ouverte, mais il faudra alors satisfaire aux critères posés par le nouvelle Article L 113-13-1 du CCH...

Cass Civ 3ème 4 février 2016 N° de pourvoi : 14-12370

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 13 décembre 2013), que la société civile immobilière Dominicot (la SCI), a vendu par lots, courant 2008, un immeuble dont les travaux avaient été réalisés à partir de 1993 ; que la SCI a souscrit auprès de la société Albingia une police d'assurance dommages-ouvrage ; que sont intervenus à l'opération de construction, M. U..., architecte, assuré par la mutuelle des architectes français (la MAF), les sociétés SIS conseil (société Conseil), maître de l'ouvrage délégué, et la société Bouygues bâtiment (société Bouygues), entreprise générale ; que, se plaignant de malfaçons et de non-conformités, le syndicat et les copropriétaires ont, après expertise, assigné l'assureur dommages-ouvrage, le vendeur, les locataires d'ouvrage et leurs assureurs, ainsi que M. T..., notaire, en réparation de leurs préjudices ; que la société Recouvrement Dulud (société Dulud) vient aux droits de la SODEMI qui vient elle-même aux droits de la SCI ;

Sur le troisième moyen, pris en sa première branche, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant, par motifs adoptés, exactement retenu que **les pompes de relevage étaient des éléments d'équipement dissociables et que l'action fondée sur l'article 1792-3 du code civil était prescrite**, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'interroger sur l'application de **la responsabilité contractuelle, qui est exclue lorsque les dommages relèvent d'une garantie légale**, a légalement justifié sa décision de ce chef ;