



n° 125 - 2014

... Actu de la semaine ...

## **Obligation de conseil de l'entreprise et refus d'exécuter des travaux**

Une maison a été vendue, l'acte notarié prévoyait des travaux de remise en état de la toiture à la charge du vendeur. Ce dernier les a fait réaliser par un entrepreneur. L'acquéreur rencontrant des problèmes d'infiltrations a assigné le vendeur et l'entreprise en indemnisation de son préjudice et a obtenu leur condamnation.

L'entreprise a exercé un recours, car selon elle :

- l'acceptation délibérée des risques par le maître de l'ouvrage exonère l'entreprise de sa responsabilité. Un premier devis avait été réalisé mais refusé par le vendeur par souci d'économie, un second moins onéreux avait donc été proposé pour des travaux provisoires, non garantis au vu de la vétusté générale de la toiture ;
- le devoir de conseil a, selon lui, été effectué car il a informé clairement et précisément le vendeur de la nécessité d'une réfection totale de la toiture, du fait que les travaux provisoires seraient insuffisants et que des travaux définitifs devraient être réalisés ;
- l'acte de vente mentionnait des travaux de remise en état de la toiture sans autre précision, toutefois le devis joint n'était pas le bon et le vendeur avait sciemment caché à l'acquéreur la nature des travaux commandés, alors qu'il avait été averti par l'entrepreneur de leur insuffisance ;
- enfin le rapport d'expertise a estimé que « *la vétusté de la couverture, la pente trop faible, l'absence de traitement des points singuliers de couverture et l'emploi de velux standards* » étaient à l'origine des infiltrations et ajoute que des réparations de fortune réalisées par l'entreprise ne pouvaient pallier les anomalies constatées. L'origine des désordres venait donc, selon l'entreprise, de la conception de la toiture et non des travaux.

Les juges n'ont pas retenu cet argumentaire et ont confirmé la décision de la Cour d'appel : en effet, il appartient à l'entreprise, en sa qualité de professionnel de faire des travaux conformes aux règles de l'art et d'accomplir son travail avec sérieux, ce qui selon les juges (*sur la base du rapport d'expertise*) n'avait pas été le cas.

**L'entrepreneur aurait dû refuser de réaliser des travaux qu'il savait inefficaces.**

Source :  
Cour de Cassation, Chambre civile III – 21 mai 2014



Réalisé le 12 septembre 2014