

# COMMISSION OUVERTE **IMMOBILIER**

Co-responsables :  
JEHAN-DENIS BARBIER ET JEAN-MARIE MOYSE



Jeudi 5 avril 2012  
Sous-commission Copropriété  
Responsable : Patrick Baudouin

Le syndicat des copropriétaires  
et l'exercice des actions en justice  
en matière de construction

Animée par :  
Jean-François Péricaud  
Avocat à la cour, membre du conseil  
de l'Ordre

Patrick Baudouin  
Avocat à la cour



*Présentes à cette occasion, les éditions Lexbase  
vous proposent de retrouver un compte-rendu de  
cette réunion.*

# Revue

Lexbase Hebdo édition privée n°482 du 19 avril 2012

[Copropriété] Événement

## Le syndicat des copropriétaires et les actions en justice en matière de construction — Compte rendu de la réunion de la Commission de droit immobilier du barreau de Paris

N° Lexbase: N1583BTS



par Anne-Lise Lonné-Clément, Rédactrice en chef de Lexbase Hebdo  
— édition privée

Sous l'égide de la Commission ouverte de Droit immobilier, l'EFB organisait, le jeudi 5 avril 2012, une réunion sur le thème "Le syndicat des copropriétaires et l'exercice des actions en justice en matière de construction", animée par Maître Jean-François Péricaud, Avocat à la cour, membre du conseil de l'Ordre, et Maître Patrick Baudouin, Avocat à la cour, responsable de la sous-commission "Copropriété" de la Commission ouverte de droit immobilier du barreau de Paris. Présentes à cette occasion, les éditions Lexbase vous proposent de retrouver le compte-rendu de cette réunion.

### 1. La distinction entre les actions syndicales, collectives, et les actions individuelles

Deux textes fondent les actions en justice du syndicat des copropriétaires. Tout d'abord, l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (N° Lexbase : L4807AHI), prévoit, en son premier alinéa, que "la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile", et qui dispose donc de la capacité d'agir en justice ; le dernier alinéa de ce même article prévoit, par ailleurs, que le syndicat "a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires".

Autrement dit, se trouve ici posé le principe de la responsabilité du syndicat des copropriétaires en cas de défauts d'entretien des parties communes, ou de vices de construction. Lorsque sa responsabilité est recherchée, l'article 14 prévoit toutefois la possibilité, pour le syndicat, de se retourner contre les véritables responsables de ces vices de construction.

Maître Patrick Baudouin souligne que, à côté des responsabilités de droit commun (C. civ., art. 1384 N° Lexbase : L1490ABS, relatif à la responsabilité du fait des choses ; et C. civ., 1382 N° Lexbase : L1488ABQ et 1383 N° Lexbase : L1489ABR pour les actions en responsabilité délictuelle et quasi délictuelle), l'article 14 instaure une responsabilité légale, spéciale, à caractère objectif, c'est-à-dire une responsabilité quasiment automatique de la part du syndicat en cas de dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers, par le vice de construction ou par le défaut d'entretien des parties communes.

Ainsi, par exemple, le syndicat peut être déclaré responsable à raison du défaut d'étanchéité d'une terrasse, de la rupture d'une canalisation dans les parties communes, ou encore des défauts d'isolation phonique. Les copropriétaires ou les tiers lésés par ces vices de construction pourront donc agir contre le syndicat pour obtenir sa condamnation, non seulement à supporter le coût de la réparation des désordres, mais aussi à les indemniser pour les troubles de jouissance qui pourront en résulter, à charge pour le syndicat de se retourner par le biais de l'action récursoire à l'encontre des véritables responsables (constructeurs, promoteurs, entrepreneurs ou architectes), pour solliciter leur garantie.

Concernant le défaut d'entretien des parties communes pouvant être à l'origine des désordres, le syndicat peut voir sa responsabilité engagée du simple fait de l'existence d'un défaut d'entretien, ce même en l'absence de caractère fautif.

Ensuite, l'article 15 de la loi (N° Lexbase : L4808AHK) dispose que "*le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble [donc, en cas de vice de construction].*

*Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic".*

Comme le relève Patrick Baudouin, cet article opère bien la distinction entre les actions collectives et les actions individuelles.

Le syndicat des copropriétaires a vocation à agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. Cette action à caractère collectif peut être exercée contre les copropriétaires eux-mêmes. Parallèlement, le syndicat a qualité pour agir à l'encontre des copropriétaires qui, sans autorisation de l'assemblée générale, exécutent des travaux touchant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ou encore des copropriétaires qui accaparent des parties communes ou y édifient des constructions. Dans ces différents cas, le syndicat est recevable et bien-fondé à l'encontre des copropriétaires en infraction, pour demander la démolition avec remise en état, ou la restitution des parties communes.

Pour ce qui est des désordres, les actions sont exercées principalement contre les constructeurs. Il convient de distinguer les actions exercées avant ou après la réception de l'ouvrage. Antérieurement à la réception des ouvrages, le syndicat peut agir sur le fondement de la responsabilité contractuelle. Après réception de l'ouvrage, l'action du syndicat vise à la mise en œuvre des diverses garanties prévues par le Code civil (garantie annale de parfait achèvement ; garantie biennale de bon fonctionnement pour les menus ouvrages et les éléments d'équipement ; garantie décennale).

Pour la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement, d'une durée d'un an à compter de la réception, Maître Péricaud a rappelé qu'il convient de mentionner dans le procès-verbal de réception les réserves pour les vices apparents, à défaut de quoi la réception couvre de tels vices. En revanche, pour les malfaçons apparaissant après réception (il s'agit en réalité de vices cachés ou de réserves faites dans le procès-verbal de réception), le syndicat dispose alors d'une garantie correspondant à la garantie des vices apparents (cf. C. civ., art. 1648, instituant un délai d'un an, auquel s'ajoute un délai d'un mois pour faire formuler des réserves après réception). Du point de vue du maître d'ouvrage vendeur, cette garantie équivaut à la garantie de parfait achèvement (C. civ., art. 1792-6 N° Lexbase : L1926ABX, instituant un délai d'un an à compter de la réception).

S'agissant de la garantie biennale de bon fonctionnement pour les menus ouvrages et les éléments d'équipement dissociables du gros œuvre, le délai de deux ans court à compter de la réception.

La garantie décennale (C. civ., art. 1646-1 et s. [N° Lexbase : L1750ABG](#) et art. 1792 et s. [N° Lexbase : L1920ABQ](#)) couvre l'ensemble des désordres qui portent atteinte à la destination ou à la solidité de l'ouvrage. Il s'agit d'une responsabilité pour faute présumée.

En marge de ces régimes de responsabilités, est également applicable la responsabilité contractuelle de droit commun, pour désordres intermédiaires, qui peut être engagée dans le délai de dix ans courant à compter de la réception. Cette responsabilité peut être engagée en cas de faute commise par les constructeurs, s'il n'est pas porté atteinte à la solidité ou à la destination de l'ouvrage, auquel cas la responsabilité décennale légale est applicable.

En tous les cas, Maître Baudouin rappelle que le syndicat doit veiller à agir à l'intérieur des délais prévus, faute de quoi l'action sera déclarée irrecevable.

Les actions syndicales sont relatives aux défauts et aux désordres qui affectent les parties communes. Le syndicat est donc, en principe, irrecevable à agir pour les désordres affectant les parties privatives, lesquels relèvent de l'action individuelle des copropriétaires.

Toutefois, la jurisprudence admet l'extension de l'action syndicale à la réparation des parties privatives, et ce dans trois cas distincts.

En premier lieu, si les désordres ont pour origine un vice des parties communes. Ainsi, par exemple, dans le cas de désordres provenant d'une terrasse partie commune dont l'étanchéité est défectueuse, les infiltrations qui en résultent dans les appartements situés en dessous peuvent affecter les parties privatives. Dans ce cas, la jurisprudence considère que le syndicat peut agir pour la réparation des désordres affectant tant les parties communes (la terrasse) que les parties privatives, dans la mesure où ceux-ci sont la conséquence de la défectuosité de la terrasse (cf. notamment, Cass. civ. 3, 31 mai 2000, n° 98-16.079 [N° Lexbase : A8687C7U](#)).

En deuxième lieu, si l'ensemble de l'immeuble est atteint dans ses parties communes et privatives d'une multitude de désordres qui sont étroitement imbriqués. Il en est ainsi, par exemple, dans le cas de désordres de chauffage qui concernent à la fois l'installation collective et les parties privatives, ou de désordres en façade (Cass. civ. 3, 27 février 2008, n° 06-14.062, FS-D [N° Lexbase : A1729D78](#)).

En troisième lieu, si les vices sont généralisés à l'ensemble du bâtiment, tels que, par exemple, des désordres acoustiques qui affectent l'ensemble des appartements. Si seuls quelques copropriétaires sont concernés par des désordres acoustiques, l'action engagée doit être individuelle. Si, en revanche, les désordres affectent la totalité des copropriétaires du fait de la défectuosité de la construction, le syndicat peut agir (cf. notamment, Cass. civ. 3, 14 novembre 1990, n° 88-12.995 [N° Lexbase : A4338ACN](#) Bull. civ. III, n° 230 : désordre affectant toutes les robinetteries). Maître Baudouin souligne que la jurisprudence exige que le préjudice affecte la totalité des parties privatives, et qu'il soit donc éprouvé uniformément par tous les copropriétaires (Cass. civ. 3, 26 avril 2006, n° 05-10.500, FS-D [N° Lexbase : A2239DPM](#)).

En dehors de la réparation des désordres, la réparation des troubles de jouissance doit, en principe, être demandée par les copropriétaires pris individuellement. Toutefois, là encore, le syndicat dispose de la qualité pour agir, lorsque les troubles de jouissance ont, de par leur importance et leur étendue, un caractère totalement collectif (cf. Cass. civ. 3, 6 octobre 2009, n° 08-19.441, F-D [N° Lexbase : A8802ELL](#)).

#### Observations complémentaires

Maître Baudouin souligne que si, avant réception des travaux, le maître d'ouvrage lui-même conserve la possibilité d'agir contre les entreprises, en revanche, après réception, seul le syndicat peut se prévaloir des garanties légales ou contractuelle.

Lorsque le maître d'ouvrage a engagé une action avant réception, cette action est transmise au syndicat des copropriétaires une fois la réception prononcée.

Concernant le mode de réparation des dommages subis, le syndicat dispose du choix entre la réclamation de la condamnation à exécution des travaux, sous astreinte, ou l'allocation de dommages et intérêts compensatoires du préjudice subi.

Maître Jean-François Péricaud a, par ailleurs, attiré l'attention sur une question pratique relative au RPVA eu égard aux actions en réparation de parties privatives. En effet, les assignations doivent comporter autant de timbres qu'il existe de parties ayant un intérêt distinct, ce qui peut se révéler extrêmement coûteux lorsque l'avocat défend les intérêts non seulement du syndicat, mais de tous les copropriétaires ayant procédé à des demandes distinctes pour

leurs parties privatives.

## 2. Quelques règles de procédure applicables, en particulier des règles de prescription d'action

Lorsqu'il agit en justice, le syndicat doit impérativement mentionner qu'il est représenté par son représentant légal, à savoir le syndic. Le syndicat ne peut, en effet, agir que par l'intermédiaire de son représentant légal clairement identifié, ainsi que le rappelle Maître Patrick Baudouin.

En cas de changement de syndic en cours de procédure, celui-ci doit seulement être signalé, mais le nouveau syndic reprend automatiquement les actions en cours.

Le tribunal compétent

Pour entreprendre l'action en justice, le tribunal compétent est le tribunal de grande instance, (qu'il s'agisse d'une action en référé ou d'une action au fond), soit du lieu de situation de l'immeuble, soit du lieu de domiciliation de l'un des défendeurs.

Au regard de la nature de l'action en réparation de désordres et malfaçons, Maître Péricaud conteste cette analyse faisant valoir que, s'agissant d'une action non pas réelle, mais personnelle *propter rem*, le tribunal territorialement compétent, pour connaître des actions au fond, serait, selon lui, non pas celui du lieu de situation de l'immeuble, mais celui du domicile ou du siège de l'une des parties.

La prescription

Patrick Baudouin a rappelé, avant tout, que l'assignation en référé est bien interruptive de prescription (en ce sens : Cass. civ. 3, 28 février 2006, n° 05-11.238 F-D N° Lexbase : A4291DNA). Cela étant, l'interruption ne joue que pour les désordres expressément dénoncés dans l'assignation.

L'interruption a pour effet de faire courir un nouveau délai de même durée à compter de la date de l'ordonnance de référé. Maître Baudouin conseille, toutefois, de prendre pour habitude, à titre conservatoire, d'assigner au fond, afin d'éviter toute forclusion.

A souligner, également, que le syndicat des copropriétaires ne peut interrompre la prescription que pour les désordres pour lesquels il a qualité à agir, c'est-à-dire collectifs.

Enfin, Maître Jean-François Péricaud a rappelé une discussion soulevée par Madame le Professeur Fricéro. Si l'on aurait pu penser trouver, dans le texte du Code de procédure civile, résultant de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile (N° Lexbase : L9102H3I), la mention que les opérations d'expertise auraient été interruptives des délais de prescription, tel n'est pas le cas. Maître Péricaud invite les avocats à la plus grande vigilance à cet égard.

## 3. L'habilitation du syndic à agir en justice donnée par l'assemblée générale des copropriétaires

Une telle habilitation est prévue par les dispositions de l'article 55 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 (N° Lexbase : L5562IG4) qui prévoit que *"le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal de grande instance est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L. 615-6 du Code de la construction et de l'habitation"*.

Dans le domaine des désordres de construction, s'agissant des actions en référé, il n'est donc pas nécessaire d'obtenir une habilitation. En revanche, les actions au fond tendant à la réparation ou l'indemnisation nécessitent que le syndic obtienne une habilitation du syndicat à agir en justice.

Les formes de l'autorisation

Maître Baudouin rappelle que l'autorisation ne peut relever que d'une décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires (ce qui exclut un accord par écrit donné par des copropriétaires, un accord du conseil syndical ou autre). Le syndic doit être en mesure de produire le procès-verbal de l'assemblée générale contenant une résolution habilitant le syndic à agir en justice.

Le vote intervient à la majorité simple de l'article 24 de la loi (N° Lexbase : L4824AH7), c'est-à-dire à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés lors de l'assemblée générale.

S'agissant du bénéficiaire de l'autorisation, seul le syndic peut recevoir le pouvoir d'introduire la procédure (Cass. civ. 3, 26 mars 2008, n° 07-11.817, F-D N° Lexbase : A6104D79). Il faut également savoir que le mandat donné au syndic vaut pour tous les syndics successifs.

#### Le contenu de l'autorisation

La première difficulté que relève Maître Baudouin concerne les destinataires de la procédure, autrement dit la désignation des défendeurs. Si, pendant très longtemps, la jurisprudence se montrait très stricte en exigeant que les défendeurs soient tous nommément désignés, il est désormais admis que l'habilitation donnée au syndic peut ne pas comporter expressément le nom des personnes devant être assignées. Il suffit, s'agissant de désordres de construction, que ces personnes soient identifiables en fonction de l'objet de la procédure (cf. notamment, Cass. civ. 3, 29 janvier 2003, n° 01-01.483, FS-P+B N° Lexbase : A8359A4D, Bull. civ. III, n° 20). De même, un autre arrêt a déclaré recevable l'action intentée par un syndicat des copropriétaires dès lors que l'habilitation donnée par l'assemblée générale avait donné mandat au syndic d'agir contre le maître d'ouvrage, lequel était nommément désigné, et contre "les entreprises et les assureurs concernés par les travaux" (Cass. civ. 3, 21 mai 2008, n° 06-20.587, FS-P+B N° Lexbase : A7809D8Q). Maître Baudouin invite, toutefois, à la prudence, et conseille aux avocats et aux syndics d'être le plus précis possible dans le contenu de l'habilitation. En tous les cas, si celle-ci désigne nommément la (ou les) personne(s) assignée(s), il n'est pas possible d'agir contre d'autres personnes non désignées.

S'agissant de l'objet de l'action et l'énonciation des désordres, la jurisprudence considère que l'objet de la demande doit être rédigé de manière suffisamment précise, complète, et non ambiguë. Ainsi, pour les désordres de construction, la nature des malfaçons et des non-conformités dont la réparation est demandée doit être précisément énoncée (Cass. civ. 3, 7 décembre 2005, n° 04-16.153, FS-D N° Lexbase : A9225DLA). Il est admis que les désordres à réparer peuvent être désignés par référence à un document communiqué aux copropriétaires, sans être précisément énumérés dans la demande d'autorisation. Ainsi, la Cour de cassation a considéré irrecevable, faute d'habilitation régulière, l'action intentée en réparation de désordres dont la consistance n'était pas mentionnée dans le procès-verbal, et ne résultait pas davantage d'un document annexé, tel qu'un rapport d'expertise (Cass. civ. 3, 16 décembre 2008 n° 07-19.133, F-D N° Lexbase : A9019EBN). Par un raisonnement *a contrario*, on peut considérer que cela aurait pu suffire.

#### Le moment de l'autorisation

La question se pose, ici, de savoir si l'autorisation doit impérativement être donnée avant l'introduction de l'action, ou s'il existe des possibilités de régularisation *a posteriori*.

La jurisprudence a été amenée à préciser, tout d'abord, que n'est pas valable une habilitation donnée par avance pour agir en réparation de désordres futurs. Si cette solution est logique, il est vrai que le syndicat peut être tenté, dans le cas d'un immeuble récemment achevé, afin d'anticiper l'apparition de certains désordres, de mandater le syndic pour des désordres éventuels, afin d'éviter de devoir convoquer une nouvelle assemblée générale extraordinaire. Mais la jurisprudence considère qu'une telle habilitation donnée par anticipation n'est pas valable pour agir en réparation de désordres futurs (Cass. civ. 3, 11 mars 1992, n° 89-16.767 N° Lexbase : A4611AHA, Bull. civ. III, n° 83). De façon similaire, il a été jugé qu'un syndicat des copropriétaires n'a pu valablement à une date antérieure à la réalisation des travaux à l'origine des dommages autoriser le syndic à agir pour des désordres non encore nés (Cass. civ. 3, 2 juillet 2008, n° 07-14.139, FS-D N° Lexbase : A4866D94).

Dans le cas de désordres nouveaux qui apparaissent après la décision autorisant le syndic à agir en justice, la jurisprudence exige que le syndic demande une nouvelle habilitation (Cass. civ. 3, 11 mai 2005, n° 04-11.044 FS-D N° Lexbase : A2385DI8).

La question fondamentale relative au moment de l'autorisation est celle du lien entre l'habilitation et la prescription éventuelle. Si l'habilitation à agir en justice est généralement octroyée avant l'introduction de la procédure, qu'en est-il si l'action en justice est intentée avant qu'une habilitation n'ait été donnée au syndic ? Dans ce cas, il est admis que l'assemblée générale des copropriétaires peut valablement, *a posteriori*, autoriser le syndic à agir, à condition que l'autorisation intervienne avant qu'une décision définitive ne soit rendue, mais même en cause d'appel (cf. notamment, Cass. civ. 3, 12 novembre 2003, n° 02-16.845, F-D N° Lexbase : A1370DAY). Autrement dit, le syndicat peut intenter une action en justice avant que l'habilitation ne soit donnée au syndic ; l'habilitation donnée en cours de procédure est donc valable tant qu'une décision définitive n'est pas rendue, à condition, toutefois que la prescription de l'action ne soit pas acquise. L'habilitation du syndic à agir en justice est en effet jugée tardive lorsqu'elle a été donnée après l'expiration du délai de prescription de l'action, ce même si l'action a bien été intentée dans le délai

(Cass. civ. 3, 21 octobre 2008, n° 07-18.205, F-D N° [Lexbase : A9407EAN](#)). L'action du syndicat à agir en réparation de désordres de construction est donc irrecevable dès lors que l'autorisation d'agir donnée au syndic est intervenue après l'expiration du délai de la garantie décennale (Cass. civ. 3, 12 mars 2008, n° 06-20.189, FS-D N° [Lexbase : A3955D7M](#)).

S'agissant, enfin, des conséquences de l'absence d'autorisation, ou de son irrégularité, l'action intentée par le syndicat des copropriétaires est sanctionnée par son irrecevabilité sachant qu'il s'agit d'une irrégularité de fond. Ainsi, dans une décision de principe, le défaut d'habilitation du syndic en vue d'agir en justice pour le compte du syndicat des copropriétaires constitue un défaut de pouvoir sanctionné par une nullité de fond, qui ne profite toutefois qu'à celui qui l'invoque, et non une fin de non-recevoir que le juge peut relever d'office (Cass. civ. 3, 9 avril 2008, n° 07-13.236, FS-P+B+I N° [Lexbase : A8898D7P](#)). Si l'irrecevabilité peut être opposée par tout défendeur, elle n'aura d'effet qu'à l'égard de celui qui la soulève, à l'exclusion des autres parties défenderesses.

La responsabilité du syndic peut être engagée vis-à-vis du syndicat s'il a engagé une action déclarée irrecevable faute d'habilitation régulière (Cass. civ. 3, 16 février 2005, n° 03-16.392 FS-P+B N° [Lexbase : A7387DGP](#)). A noter, enfin, que sa responsabilité peut être engagée pour manquement à son devoir d'information en matière de désordres de construction (Cass. civ. 3, 8 septembre 2010, n° 08-22.062, FS-P+B N° [Lexbase : A5750E9T](#)).

Revenant sur la question de la nullité de fond sanctionnant le défaut d'habilitation du syndic, Maître Jean-François Péricaud, a amené l'assemblée à s'interroger sur la question de savoir s'il s'agissait d'une nullité de protection ou de direction. L'habilitation du syndic à agir en justice pour réparation de désordres ou malfaçons est, en effet, donnée par le syndicat dans l'intérêt des copropriétaires. Si l'on considère que la sanction de la nullité vise à protéger les intérêts des copropriétaires, il s'agirait d'une nullité relative qui bénéficierait aux seuls copropriétaires, et non pas aux constructeurs. Or, la jurisprudence considère que la nullité engendrée bénéficie même aux constructeurs, qui peuvent opposer cette cause d'irrecevabilité au syndicat dans la mesure où l'autorisation fait défaut ou est irrégulière. C'est ainsi que Maître Péricaud estime que cette jurisprudence est contestable en ce sens, sur le plan doctrinal.

De manière plus générale, Maître Péricaud conteste le caractère d'ordre public conféré à la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, dite "Spinetta" (N° [Lexbase : L3612IEI](#)), et aux articles 1792 et suivants du Code civil instituant la garantie décennale. En effet, dès lors qu'une loi d'ordre public écarte toute loi supplétive contraire, ou toute convention contraire, elle se doit d'être complète et non contradictoire, en donnant une définition précise de son objet. Or, force est de constater que la loi dite "Spinetta" ne définit pas les fondements mêmes de l'action en réparation des désordres et malfaçons, c'est-à-dire l'ouvrage. La définition de l'ouvrage n'existe qu'à travers une jurisprudence très controversée, voire contradictoire, de la troisième chambre civile de la Cour de cassation. Un autre élément fondamental non défini par la loi est la réception. Si l'article 1792-6 (N° [Lexbase : L1926ABX](#)) prévoit deux réceptions, à savoir la réception expresse par procès-verbal et la réception judiciaire, la jurisprudence accepte la réception tacite. Enfin, bien que d'ordre public, la loi n'est pas exhaustive puisque la jurisprudence a été amenée à faire application de la responsabilité contractuelle de droit commun, pour dommages intermédiaires, lorsque, à défaut d'atteinte à la solidité ou à la destination de l'ouvrage, la garantie décennale n'est pas applicable. Ce caractère non exhaustif infirme, là encore, le caractère d'ordre public prétendu de la loi. Maître Péricaud plaide en faveur de la réécriture de la loi.