Dans cet arrêt, la Cour de cassation s'est appuyée sur la notion d'impropriété à destination pour faire jouer les dispositions relatives à la garantie décennale.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation s'est appuyée sur la notion d'impropriété à destination pour faire jouer les dispositions relatives à la garantie décennale.

Les époux Y. avaient acquis ensemble un appartement en l'état futur d'achèvement dans un immeuble édifié par une société civile immobilière (SCI). Après la prise de possession, se plaignant de désordres acoustiques, après expertise, M. et Mme Y. avaient assigné en réparation la SCI et la compagnie d'assurance fournisseur de la garantie dommages-ouvrage. L'arrêt de la Cour d'appel de Chambéry avait, d'une part, retenu que l'isolation acoustique aux bruits aériens était conforme aux normes applicables et, d'autre part, malgré les nombreuses non conformités aux documents contractuels de la construction comme de la vente relevées par l'expert, considéré que le seul fondement sur les dispositions de l'article 1792 du Code civil (garantie décennale) rendait les prétentions des époux Y. infondées. L'article 1792 du Code civil introduit en effet la notion de garantie décennale : « *Si l'édifice construit à prix fait périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architecte et entrepreneur en sont responsables pendant dix ans*
. » La Cour de cassation a considéré qu'en ne recherchant pas si «
les désordres d'isolation acoustique relatifs à la diffusion des bruits aériens ne rendaient pas l'immeuble impropre à sa destination, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision
» au regard de l'article 1792 du Code civil.

Cour de Cassation, 3ème chambre civile, 16 septembre 2003, n° 02-15031