

PAR FRANÇOIS AUSSEUR



DROIT DE LA CONSTRUCTION

L'ACTUALITÉ JURISPRUDENTIELLE

La jurisprudence est une source précieuse d'enseignements pour tous les acteurs du secteur. Si elle permet de préciser certains points, elle évolue aussi parfois. Ses décisions sont l'occasion de rappeler à certains des principes évidents, ou d'attirer l'attention de tous sur des modifications ou des aménagements de certaines notions concernant le droit ou l'assurance dans le domaine de la construction.

Les arrêts de principe ne peuvent être ignorés par les intervenants à l'acte de construire et leurs assureurs. Panorama de quelques cas significatifs abordés ces derniers mois par la Cour de cassation ou le Conseil d'État.

La responsabilité des constructeurs

1. Qui est constructeur ?

Deux arrêts rendus, l'un par la Cour de cassation, l'autre par le Conseil d'État, viennent préciser quels sont les intervenants à la construction d'un ouvrage qui peuvent être considérés comme constructeurs au sens de l'article 1792 du Code civil.

Ainsi, la Cour de cassation va retenir la notion de constructeur pour un coordinateur de travaux. En l'espèce, celui-ci soutenait que « ne peuvent être assimilés à des constructeurs que les locataires d'ouvrage concourant directement à la conception ou à la réalisation matérielle de la construction ; la seule coordination des travaux est exclusive de toute maîtrise d'œuvre ». La Cour considère à l'inverse : « Attendu qu'ayant relevé que Monsieur C était intervenu en qualité de coordinateur des travaux et que les désordres consistant dans le fléchissement du plancher de l'immeuble compromettaient la solidité et la destination de l'ouvrage, la cour d'appel en a déduit à bon droit que celui-ci était responsable de plein droit des désordres par application des dispositions de l'article 1792 du Code civil et qu'il devait être condamné avec le maître d'œuvre à la réparation de ceux-ci »

François Ausseur, Fondation d'entreprise Excellence SMA.



[C. cass. 3^e ch. civ. 26 mai 2010, n° 08-19925]. De la même façon, le Conseil d'État a rendu un arrêt par lequel il considère qu'un conducteur d'opérations chargé du contrôle des travaux est un constructeur au sens de la loi Spinetta. Alors que le contrat ne le prévoyait pas vraiment, le Conseil d'État l'a requalifié en contrat de louage d'ouvrage [CE 21 février 2011, Société Icade G3A].

2. La réception des travaux

Une villa est construite par lots séparés. Des désordres surviennent sur la toiture, qui avait donné lieu à un procès-verbal de réception pour ce lot. La cour d'appel déboute le maître d'ouvrage de son action contre l'assureur décennal, au motif que l'ouvrage devait s'entendre comme étant la maison réalisée par les intervenants en charge des divers lots, et que la réception unique prévue par l'article 1792-6 du Code civil est donc un acte unique, exclusif de toute réception par lot. Et que par conséquent, le quitus de livraison de la toiture donné par le maître d'ouvrage à l'entrepreneur ne vaut pas réception au sens de la loi. La Cour de cassation casse cet arrêt en indiquant « qu'en statuant ainsi alors que la réception partielle par lots n'est pas prohibée par la loi, la cour d'appel a violé le texte susvisé » [C. cass. 3^e ch. civ. 10 novembre 2010, n° 10-10828]. Cette position, qui semble en contradiction avec le texte de l'article 1792-6 précisant que « la réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves », pourrait

se révéler gênante dans la pratique si elle venait à se généraliser car, s'il y a autant de réceptions que de lots, cela induit qu'il y aura une multiplicité de points de départ de la garantie décennale sur l'ouvrage, avec les conséquences que cela peut avoir sur les assurances Dommages-Ouvrage et RC Décennale. Cette jurisprudence risque donc d'être une source de complication dans un domaine qui n'en avait vraiment pas besoin.

Dans une autre affaire, la Cour de cassation va rendre une décision allant dans le même sens mais qui, en l'espèce, se justifie. Suite à l'apparition de fissures sur une maison, des travaux de reprise en sous-œuvre par micropieux sont réalisés. Les désordres s'aggravant après chaque intervention, l'entreprise effectue trois séries de travaux successives. Chacune fait l'objet d'une réception et d'une facturation distinctes : en juillet 1993, avril 1994 et novembre 1994. Quelques années plus tard, de nouveaux désordres apparaissent, et l'assureur de l'entreprise qui a effectué les travaux de reprises est assigné. Les juges du fond considèrent que les trois séries de travaux constituaient « *un ensemble indissociable* » et que l'assureur doit donc garantir la totalité des travaux réalisés. L'arrêt est cassé. Après avoir rappelé que le point de départ de l'action en garantie décennale est fixé à la date de la réception des travaux, la Cour de cassation relève que « *la réparation des désordres initiaux était intervenue selon trois paliers successifs qui avaient fait l'objet de réceptions distinctes* ». L'action relative aux deux premières séries de travaux étant prescrite au jour de l'assignation, l'assureur ne doit garantir que les conséquences de la troisième intervention [C. cass. 3^e ch. civ. 2 mars 2011, n° 10-15211]. Dans cette affaire, la Cour a retenu à raison l'indépendance des trois marchés de travaux qui ont donné lieu à trois réceptions distinctes.

Dans un autre arrêt, le Conseil d'État rappelle que le maître d'œuvre, chargé d'une mission d'assistance à la réception des travaux, est tenu à un devoir de conseil qui l'oblige à signaler au maître d'ouvrage tous les désordres affectant l'ouvrage dont il a pu avoir connaissance, et pas seulement ceux qui sont apparents au moment de la réception. Dans l'affaire visée, il semble que le vice n'était pas apparent au moment des opérations de réception à cause d'une couverture végétale qui le masquait, mais dès lors que le maître d'œuvre en a eu connaissance avant l'achèvement de l'ouvrage, il se devait de le signaler dans le PV de réception [CE 28 janvier 2011, Société CE Merlin].

3. Le respect des normes

La jurisprudence de la Cour de cassation en matière de non-conformités aux règles parasismiques est aujourd'hui bien connue. Cependant, un nouvel arrêt rendu en mai 2011 va un peu plus loin que les précédents qui s'attachaient à démontrer que les défauts de conformité étaient multiples et portaient sur des éléments essentiels de la construction, pour justifier l'application de la garantie décennale. L'attendu du dernier arrêt est très clair : la simple non-conformité dans une région où il existe un risque sismique constitue un dommage de nature décennale. Dans l'affaire en question, la cour

“Un nouvel arrêt rendu en mai 2011 énonce que la simple non-conformité dans une région où il existe un risque sismique constitue un dommage de nature décennale”

d'appel avait considéré que si le non-respect des normes parasismiques engageait la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur, en revanche il ne pouvait être soutenu que le défaut de conformité entraînait dans le champ d'application de l'article 1792 du Code civil. La Cour suprême casse en ces termes : « *En statuant ainsi, alors que le dommage consistant dans la non-conformité de l'ouvrage aux règles parasismiques obligatoires dans la région où se trouve la maison, facteur certain de risque de perte par séisme, compromet sa solidité et la rend impropre à sa destination, la cour d'appel a violé le texte susvisé* » [C. cass. 3^e ch. civ. 11 mai 2011, n° 10-11713].

Dans une autre affaire, à la suite de désordres survenus après la réception de l'ouvrage, un architecte est condamné au titre des non-conformités aux normes parasismiques, sur le fondement de l'article 1792 du Code civil. Il soutient pour sa défense qu'aucune stipulation contractuelle particulière n'envisageait le contrôle des normes parasismiques et donc, qu'en l'absence de stipulations contractuelles particulières, celles-ci n'entraient pas dans son domaine d'intervention. La Cour de cassation avait à se prononcer sur la décision de la cour d'appel qui avait considéré que, même si à l'époque de la construction certaines règles parasismiques n'étaient pas obligatoires, le fait qu'elles n'aient pas été mises en œuvre constituait un manquement aux Règles de l'art dont devait répondre l'architecte. Elle casse en considérant que ces normes, n'ayant pas à la date du permis de construire un caractère obligatoire, n'entraient pas, en l'absence de stipulation contractuelle particulière, dans le domaine d'intervention de l'architecte [C. cass. 3^e ch. civ. 1^{er} décembre 2010, n° 09-15282].

La Cour de cassation rappelle sa jurisprudence selon laquelle le défaut d'isolation phonique peut engager la garantie décennale des constructeurs, alors même que les dispositions réglementaires en vigueur ont été respectées. En l'espèce, pour débouter un maître d'ouvrage de ses demandes au titre du défaut d'isolation phonique, la cour d'appel avait retenu qu'il ressortait du rapport d'expertise que l'isolation des appartements était conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et qu'il n'existait aucun dommage réparable au sens de l'article 1792 du Code civil. La Cour de cassation indique qu'en statuant ainsi, sans rechercher comme il le lui était demandé si les défauts d'isolation phonique ne rendaient pas l'ouvrage impropre à sa destination, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision [C. cass. 3^e ch. civ., 21 septembre 2011, n° 10-22721].

Assurance Dommages-Ouvrage

1. Domaine d'application

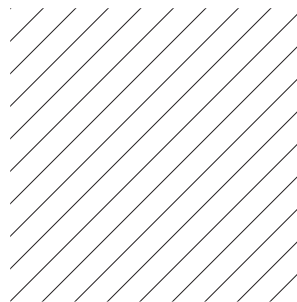
Une assurance DO est souscrite à l'occasion de la construction d'un immeuble. Huit ans après la réception, des désordres surviennent. Malgré des travaux de reprise financés par l'assureur, de nouveaux désordres de même nature apparaissent trois ans plus tard, soit après l'expiration de la période décennale. Une action en réparation ayant été engagée contre l'assureur DO, celui-ci fait >>>

valoir que l'assurance couvrait uniquement les désordres survenus dans le délai de garantie décennale, et qu'il ne pouvait donc être tenu responsable d'autres désordres survenus postérieurement à l'expiration du délai décennal. La Cour de cassation approuve la cour d'appel qui avait condamné l'assureur DO en indiquant que « l'extension de ce désordre était prévisible, que les travaux financés par l'assureur, qui pouvait savoir que les désordres se propageraient aux murs, étaient insuffisants pour y remédier et que les désordres de 2002 ne se seraient pas produits si les travaux de reprise des désordres de 1997 avaient été suffisants. La cour d'appel a exactement retenu que la réparation à l'initiative de l'assureur Dommages-Ouvrage devait être pérenne et efficace et que cet assureur devait le préfinancement des travaux nécessaires à la non-aggravation des dommages garantis » [C. cass. 3^e ch. civ., n° 10-16308]. On en conclut que pour la Cour de cassation, l'obligation de préfinancement de l'assureur DO ne se limite pas aux seuls désordres constatés avant l'expiration de la garantie décennale, mais que cette obligation perdure au-delà de ce délai et couvre donc les désordres ultérieurs s'ils sont la suite prévisible, et donc directe, de désordres antérieurs de même type. Tout doit donc être fait par l'assureur pour que non seulement les dommages initiaux et avérés soient réparés mais également pour que de nouveaux dommages de même nature n'apparaissent pas sur les parties pas encore touchées ! L'extension de cette obligation paraît critique et n'est pas de nature à faciliter le travail des experts.

2. Réparation intégrale mais limitée des désordres
Les assurances obligatoires de construction apparaissent comme des garanties extrêmement protectrices des assurés, et ce, tant au stade de leur mobilisation que des conséquences de cette mise en œuvre. L'assureur n'est, par exemple, pas admis à limiter l'étendue de la réparation. Les juges veillent au respect du principe de réparation intégrale, en vertu duquel la victime doit être replacée dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable n'avait pas eu lieu. La jurisprudence ne retient donc pas les notions de vétusté de l'ouvrage ou encore d'enrichissement sans cause qui résulteraient des travaux de réparation. Récemment, la Cour de cassation vient d'admettre, dès lors qu'il est acquis que le maître d'ouvrage actuel a décidé d'abandonner la destination initiale de l'ouvrage réalisé, qu'il ne saurait prétendre à l'octroi d'une indemnité égale au coût de la reconstruction, mais seulement à l'indemnisation de la valeur vénale du bâtiment [C. cass. 2^e ch. civ. 9 décembre 2010, n° 09-16862].

3. Pénalités pour retard
En assurance construction, l'assureur DO doit s'acquitter d'une pénalité égale au double du taux de l'intérêt légal lorsqu'il tarde à financer les travaux de reprise (article L.242-1 du Code des assurances). La loi ne précisant pas le point de départ de ces intérêts, la jurisprudence le fixait généralement à la date de la décision de justice. Dans un arrêt récent, la Cour de cassation a été amenée à préciser que le doublement des intérêts commençait à courir à compter de la date de l'assignation, se référant

“Les juges veillent au respect du principe de réparation intégrale, en vertu duquel la victime doit être replacée dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable n'avait pas eu lieu”



aux dispositions de l'article 1153 du Code civil sur les intérêts moratoires qui courent à compter de la sommation de payer ou d'un acte équivalent. En l'espèce, l'assignation est un acte équivalent [C. cass. 3^e ch. civ 25 mai 2011, n° 10-18780].

4. Indemnité indûment versée par l'assureur
Un assureur DO, condamné en référé à payer une provision à son client maître d'ouvrage, exerce ensuite un recours contre les constructeurs. Malheureusement pour lui, les juges du fond considèrent que les désordres pour lesquels il a été condamné à verser une provision ne sont pas de nature décennale. En conséquence, il est débouté de son recours. Il agit donc à l'encontre de l'assuré, maître d'ouvrage, en répétition de l'indu pour récupérer la provision versée. Son assuré lui oppose la prescription de l'action, car elle a été engagée plus de deux ans après l'ordonnance ayant prononcé la condamnation au paiement de la provision. La Cour de cassation va cependant admettre l'action de l'assureur DO en répétition de l'indu, au motif que les sommes versées ne l'ont pas été en vertu du contrat d'assurance. La Cour explique que les désordres n'entrant pas dans le champ de la garantie décennale, la provision n'était pas due et qu'en conséquence, l'action de l'assureur tendant au remboursement ne dérivait pas du contrat d'assurance, mais de la loi. Qu'ainsi, il importait peu que l'action ait été diligentée plus de deux ans après l'ordonnance ayant ordonné le versement de la provision [C. cass. 3^e ch. civ 27 mai 2010, n° 09-15412].

5. Recours contre les intervenants
Un arrêt rendu en avril 2011 a le mérite de rappeler de façon extrêmement claire la position de la Cour de cassation concernant le recours de l'assureur DO contre les constructeurs. Une cour d'appel avait rejeté les appels en garantie formés par un assureur DO, au motif que lorsqu'il avait lancé le référé expertise contre les intervenants, il n'avait pas encore réglé et n'était donc pas subrogé dans les droits du maître d'ouvrage. De ce fait, l'assignation n'avait pas interrompu les délais de prescription et les appels en garantie devaient être rejetés, l'action au fond étant prescrite à la date de l'assignation. La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel par un attendu manifestement de principe qui vient fixer de façon nette sa position : « Qu'en statuant ainsi, alors qu'une partie assignée en justice est en droit d'appeler une autre en garantie des condamnations qui pourraient être prononcées contre elle, une telle action ne supposant pas que l'appelant en garantie ait déjà indemnisé le demandeur initial, qu'une assignation en référé qui tend à rendre commune une expertise ordonnée par une précédente décision constitue une citation en justice interrompant la prescription au profit de celui qui l'a diligentée et qu'est recevable l'action engagée par l'assureur avant l'expiration du délai de forclusion décennale, bien qu'il n'ait pas eu au moment de la délivrance de son assignation la qualité de subrogé dans les droits de son assuré, dès lors qu'il a payé l'indemnité due à ce dernier avant que le juge du fond n'ait statué, la Cour d'appel a violé les textes susvisés » [C. cass. 3^e ch. civ 28 avril 2011, n° 10-16269]. ■

François Ausseur