

MARCHÉS PRIVÉS

Panorama de droit de la construction

Cours d'appel – second semestre 2008



BRIGITTE CAVANAGH/LE MONITEUR

Par **LAURENT KARILA** et **CYRILLE CHARBONNEAU**

Respectivement avocat associé (Karila, société d'avocats); et docteur en droit, chargé d'enseignement à l'université Paris I et à la Reims Management School.

- **Quatre fois par an, deux experts, Laurent Karila et Cyrille Charbonneau, se livrent à une revue de détail des décisions de justice les plus pertinentes ou novatrices intervenues en matière de marchés privés.**
- **Voici, en ce début d'année, un panorama de décisions rendues par des cours d'appel depuis le 1^{er} juillet 2008. Elles apportent un éclairage intéressant et des informations utiles à l'exécution des marchés de travaux privés.**
- **A suivre au printemps: un panorama des arrêts récents rendus par la Cour de cassation.**

L'éternelle question des fissures

La qualification décennale des désordres consistant en une fissuration d'une partie de l'ouvrage pose le plus souvent une délicate question de frontière entre la fissure purement superficielle, simple désordre esthétique, et la fissure révélant un risque pour la pérennité de l'ouvrage qui doit alors conduire le juge à retenir la responsabilité décennale, comme l'a admis la cour de Paris dans un arrêt du 29 octobre 2008 (CA Paris, 19^e A, 29 octobre 2008, «Hector contre GAN Eurocourtage», Juris-Data n°2008-371684).

Une certaine logique de prévention

La jurisprudence rendue en matière de construction repose assez souvent sur une logique de prévention du risque. C'est sur cette logique que la jurisprudence admet régulièrement la qualification de désordres de nature décennale, estimant que le risque causé aux usagers de l'ouvrage immobilier (en l'occurrence le risque de chute de corniches préfabriquées) doit conduire à retenir la responsabilité décennale (CA Paris, 19^e A, 29 octobre 2008, «Hector contre GAN Eurocourtage», Juris-Data n°2008-371684).

C'est encore la logique de prévention, s'opposant cette fois à celle d'urgence ou de péril imminent, qui autorise le tiers voisin à saisir le juge des référés en vue de préserver les preuves utiles à son action future contre le maître de l'ouvrage (CA Paris, 14^e B, 3 octo-

bre 2008, «Bentura contre SARL Qubick architecture», Juris-Data n°2008-370566).

C'est enfin ce qui sous-tend la décision de la cour de Paris (CA Paris, 19^e A, 3 septembre 2008, «La Croix rouge française contre Gradis», Juris-Data n°2008-369985) de condamner le maître de l'ouvrage à financer les travaux confortatifs en vue d'éviter la survenance d'un trouble anormal dans l'immeuble de son voisin dès lors que cette hypothèse s'avérait extrêmement sérieuse.

De nouveaux « crédits à la construction »

Certaines décisions des juges du fond semblent avoir été conçues pour permettre le financement de travaux de construction.

Tel est le cas dans l'arrêt précité de la cour de Paris du 3 septembre 2008, la condamnation du maître de l'ouvrage à financer les travaux confortatifs dans l'immeuble du voisin du chantier pouvant apparaître comme un «coup de pouce» entre voisins.

Le coup de pouce à la construction résulte encore de l'application stricte que font les juridictions judiciaires du principe de réparation intégrale. Ce dernier a par exemple conduit la cour de Paris (CA Paris, 19^e A, 29 octobre 2008, «Institut du Monde arabe contre Sté Boutonnat», Juris-Data n°2008-371694) à condamner l'entrepreneur à reprendre l'intégralité du dallage du parvis intérieur de l'Institut du Monde arabe, alors qu'une partie seulement était atteinte par les désordres. On notera cependant que

cette logique extensive n'a pas été suivie par cette juridiction, autrement composée, à propos de l'indemnisation des désordres dits intermédiaires; la mise en œuvre de cette responsabilité supposant la démonstration, par le maître de l'ouvrage, qu'il subit un dommage réel, existant, réalisé et d'une suffisante gravité à défaut de quoi la demande doit être rejetée. C'est ce que retient la cour de Paris dans un arrêt du 26 septembre 2008 (CA Paris, 19^e B, 26 septembre 2008, «Bisser contre SARL Arcadial», Juris-Data n°2008-369998).

L'exonération de l'entrepreneur, une quête délicate

S'il est admis que les constructeurs puissent s'exonérer de leur responsabilité, les arguments développés par ces derniers sont souvent rejetés par les juges.

Ainsi un arrêt de la cour de Paris (CA Paris, 19^e A, 29 octobre 2008, «SCI Résidence du Belvédère contre Sladic», Juris-Data n°2008-371685) a estimé, dans la lignée de l'arrêt d'assemblée plénière du 27 octobre 2006 (ass. plén., 27 octobre 2006, n°05-19408, Bull. civ. 2006, AP, n°12), que la preuve du respect de la réglementation en vigueur n'exonérait pas l'entrepreneur de sa responsabilité décennale (à propos d'isolation phonique).

On relèvera donc avec un certain plaisir pour les constructeurs un arrêt du 2 octobre 2008 (CA Paris, 19^e B, 2 octobre 2008, «Revault contre Maaf», Juris-Data n°2008-370934).

La cour d'appel a admis en l'espèce l'existence d'un cas de force majeure à raison d'un phénomène de sécheresse à Samoreau (77) dès lors que par sa durée (de mai 1989 à septembre 1993) et son intensité (sécheresse observée jusqu'à une profondeur de 4 mètres), il présentait bien les caractères d'irrésistibilité et d'imprévisibilité.

Doit encore être rapporté un arrêt de la cour de Grenoble (CA Grenoble, 2^e, 28 octobre 2008, «SDC Euro-pole contre SCI Europole», Juris-Data n°2008-371492) qui écarte

toute responsabilité des constructeurs et assimilés au motif que les désordres étaient en totalité imputables au comportement du maître de l'ouvrage postérieurement à la réception (mise en place sur la toiture-terrasse d'une climatisation ayant détérioré le complexe d'étanchéité).

Y a-t-il une limite à l'obligation de conseil ?

Mécanisme juridique autorisant une extension évidente de la responsabilité des professionnels, l'obligation de conseil connaît également en matière de construction un franc succès. On ne s'étonnera qu'à moitié d'un arrêt de la cour de Paris (CA Paris, 19^e A, 29 octobre 2008, «Hector contre GAN Eurocourtage», Juris-Data n°2008-371684) qui a admis que le sous-traitant était tenu, à l'égard des autres constructeurs, d'une obligation de renseignement, le manquement à cette obligation caractérisant la faute engageant sa responsabilité délictuelle.

Un fabricant entreprenant ?

La distinction de la qualité d'entrepreneur, et donc celle de constructeur, et de celle de fabricant, n'est pas toujours évidente. La qualification de fabricant d'Epers («éléments pouvant entraîner la responsabilité solidaire») participe d'ailleurs à entretenir le flou. L'enjeu est pourtant d'importance puisqu'il détermine l'application du régime de responsabilité du

droit de la vente ou celui particulier du droit de la construction; ou encore, comme en l'espèce, l'applicabilité de la loi relative à la sous-traitance.

La cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 1^{er} octobre 2008 (CA Paris, 19^e A, 1^{er} octobre 2008, «Sté Agglomérés de Bourdon contre Sté Alia», Juris-Data n°2008-370938), a estimé que la qualification de contrat d'entreprise supposait la démonstration de ce que le fournisseur de matériaux ait, à la demande de l'entrepreneur, fourni un produit individualisé, façonné à la demande, destiné par cet entre-

preneur à un chantier déterminé et effectué en vue d'indications particulières rendant impossible la substitution du produit commandé à un autre équivalent. En l'espèce, cette qualification est écartée dès lors qu'il s'agissait de produits standards conformes au catalogue du fabricant.

L'assureur DO n'est pas garant des constructeurs et de leurs assureurs

La responsabilité de l'assureur dommages ouvrage (sur cette question, Cyrille Charbonneau, RDI 11/2008, p.535) peut être engagée en cas de manquement à son obligation de préfinancement, ce qui autorise le maître de l'ouvrage

à obtenir une indemnisation sur le terrain de la responsabilité là où l'assureur n'aurait pas été tenu sur le terrain du contrat d'assurance. Ce défaut de préfinancement ne saurait en revanche être invoqué par les autres constructeurs et assureurs pour tenter de s'exonérer de leur responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage.

Telle est la solution retenue par la cour de Paris (CA Paris, 19^e A, 8 octobre 2008, «SDC rue Crozatier contre Bouygues Bâtiment IdF», Juris-Data n°2008-370584) qui s'inscrit dans la logique de celle adoptée par la Cour de cassation excluant la mise en œuvre de la responsabilité de l'assureur dommages ouvrage par les constructeurs et assureurs de responsabilité décennale pour manquement à son obligation de préfinancement (Civ. 3^e, 1^{er} mars 2006, n°04-20.551 et n°04-20.399, Bull. civ. 2006. III. n°49, RGDA 2006. 457, note J.-P. Karila, Defrénois, 2006. 1510, note H. Périnet-Marquet, RDI 2006. 178, obs. P. Dessuet, RTD. civ. 2006. 559, note P. Jourdain).

Gare à la désignation du bénéficiaire de l'assurance effondrement

Telle est la morale de cet arrêt de la cour de Paris (CA Paris, 19^e B, 18 septembre 2008, «Maaf contre Acte Iard», Juris-Data n°2008-370001) qui a rejeté la demande d'indemnisation formulée par le

maître de l'ouvrage suite à l'effondrement de son immeuble en cours de construction, au motif que cette garantie avait été souscrite par l'entrepreneur qui n'avait pas désigné le maître de l'ouvrage comme bénéficiaire de sorte que seul le premier pouvait mettre en œuvre la garantie.

L'aléa chasse l'assurance

Il est acquis que l'assureur de responsabilité peut opposer à son assuré une exclusion de garantie toutes les fois qu'il commet une faute intentionnelle exclusive de tout aléa.

Si l'acte purement intentionnel ne souffre d'aucune contestation, la faute d'une exceptionnelle gravité

peut encore conduire à l'exclusion de garantie. Telle est en tout cas la solution admise par la cour de Paris (CA Paris, 19^e A, 3 septembre 2008, «SA Virgin Stores contre SMABTP», Juris-Data n°2008-369690) qui a confirmé un jugement du TGI de Paris ayant admis que l'assureur de responsa-

bilité d'une entreprise pouvait opposer une exclusion de garantie au motif qu'en peignant les têtes de sprinkler et de détection incendie, l'entreprise avait commis une faute lourde exclusive d'aléa.

Les exclusions du champ de l'assurance obligatoire ne sont pas rétroactives

Le nouvel article L. 243-1-1 du Code des assurances introduit par l'ordonnance du 8 juin 2005 permet désormais d'écarter les mécanismes liés à l'assurance obligatoire lorsque les ouvrages réalisés figurent dans les exclusions visées à cette disposition, parmi lesquels «les ouvrages de traitement de résidus urbains, de déchets industriels et d'effluents». Dans un arrêt du 12 septembre 2008 (CA Paris, 19^e B, 12 septembre 2008, «AXA France Iard contre CGECP», Juris-Data n°2008-370000), la cour de Paris a écarté l'application de ce texte dès lors que le contrat de construction de l'usine considérée avait été conclu bien avant la publication de l'ordonnance n°2005-658 du 8 juin 2005. ■

La jurisprudence en matière de construction repose souvent sur une logique de prévention du risque.

Certaines décisions semblent avoir été conçues pour permettre le financement de travaux de construction.