

## Marchés privés

### Six mois de droit de la construction

Sélection des décisions les plus instructives rendues par la Cour de cassation au second semestre 2014.

Par **Laurent Karila**, avocat associé (Karila, société d'avocats), chargé d'enseignement à l'université de Paris I Panthéon-Sorbonne

**U**n paiement partiel de facture emporte-t-il réception tacite des travaux? Envers qui le fournisseur du sous-traitant qui a livré des ardoises non conformes aux prévisions contractuelles engage-t-il sa responsabilité? Le non-respect des prescriptions du permis de construire justifie-t-il la résolution du marché de travaux? Au second semestre 2014, la Cour de cassation a répondu à toutes ces questions... et à bien d'autres.

#### L'ouvrage et la réception

**Ouvrage ou élément d'équipement?** La fourniture et la pose d'une cuisinière assortie d'une hotte ne constituent pas un ouvrage, et le tuyau de raccordement et la hotte ne sont

que des éléments d'équipement de la cuisinière (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 novembre 2014, n<sup>o</sup>12-35138). L'installation d'une climatisation sur des existants a, en revanche, été qualifiée d'ouvrage en raison de son importance et de son emprise sur le sous-sol; son impropreté à destination a donc suffi à engager la responsabilité décennale du constructeur (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 septembre 2014, n<sup>o</sup>13-19615).

**Réception tacite.** La Cour de cassation n'a pas retenu de réception tacite, estimant qu'un paiement partiel de la facture de l'entreprise était impropre à caractériser la volonté non équivoque du maître d'ouvrage de recevoir les travaux (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 mars 2015, n<sup>o</sup>13-19997). De même, pas de réception

tacite, malgré la prise de possession de l'ouvrage, dès lors que les maîtres d'ouvrage s'étaient immédiatement plaints que des carreaux sonnaient creux, que des joints commençaient à se vider, et qu'ils avaient fait une retenue sur le solde restant à verser à l'entrepreneur, portant précisément sur une somme supérieure au montant réalisé des travaux de carrelage (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 décembre 2014, n° 13-16170). La simple prise de possession de l'immeuble ne suffit pas non plus à caractériser une volonté non équivoque d'accepter l'ouvrage lorsque le maître d'ouvrage a refusé de régler le solde de l'ensemble des factures portant sur des parties d'ouvrage spécifiques (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 décembre 2014, n° 13-26049).

En revanche, la prise de possession de l'ouvrage, même par un maître d'ouvrage profane, et le paiement intégral de l'entreprise de gros œuvre, caractérisent une réception tacite (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 octobre 2014, n° 13-23482). Idem s'agissant du règlement des travaux à plus de 75 % pour un entrepreneur et de 100 % pour un autre, de la prise de possession de l'ouvrage et de son exploitation économique (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 décembre 2014, n° 13-24688). L'achèvement des travaux n'étant pas une condition de la réception, la mise en eau de la piscine et son utilisation ainsi que le règlement du prix du marché ont conduit à retenir la volonté non équivoque du maître d'ouvrage d'accepter l'ouvrage en l'état. Et ce, même si les remblais n'avaient pas été réalisés et que les margelles n'avaient pas été posées (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 novembre 2014, n° 13-24316).

**Réception partielle ?** Enfin, de manière critiquable selon nous, la Cour a appliqué la responsabilité décennale à une station de traitement de lisier non réceptionnée, au motif que l'achèvement d'un des éléments constitutifs d'un tel ouvrage n'a pas empêché la réception partielle de certains éléments (hangar et trois cuves) (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 septembre 2014, n° 13-18183).

### Les garanties légales

**Droit à agir.** N'étant pas encore devenu propriétaire de l'ouvrage construit par son crédit preneur, le bailleur à construction n'a pas qualité à agir en responsabilité décennale (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 octobre 2014, n° 13-19448).

**Gravité décennale.** L'absence d'interruption ou de ralentissement de l'exploitation commerciale, d'une part ; le fait que les désordres n'affectaient qu'une partie limitée du carrelage et ne s'étaient pas généralisés pendant le délai d'épreuve décennal, d'autre part ; et, enfin, le fait qu'aucune intervention des services d'hygiène et de sécurité ne permettait d'établir que les désordres avaient été à l'origine d'un non-respect des normes sanitaires ont suffi pour juger que les désordres invoqués ne rendaient pas l'ouvrage dans son entier impropre à sa destination (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 octobre 2014, n° 13-19448, précité). L'impropriété à la destination (et donc la garantie décennale) a aussi été écartée à propos de remontées capillaires dans les murs, les enduits intérieurs et la dalle de béton, dès lors que ces enduits étaient décoratifs et que les travaux de la dalle n'affectaient qu'une partie de l'ouvrage déjà existant (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 décembre 2014, n° 13-24208). Idem s'agissant de tâches et auréoles affectant le dallage en marbre du salon n'ayant qu'un caractère inesthétique (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 novembre 2014, n° 13-13543).

L'impropriété à la destination de l'ouvrage a, en revanche, été retenue lorsque la démolition des empiétements nécessi-

taut la destruction d'une partie des fondations de l'immeuble et la suppression du drain assurant son étanchéité (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 décembre 2014, n° 13-24032). De même, l'obligation, pour supprimer des vues illicites, de poser des fenêtres à verre dormant ou translucide, rend l'immeuble impropre à sa destination, les occupants des appartements ne disposant plus d'un éclairage naturel normal et de la possibilité de jouir de ces ouvertures (même arrêté). Impropriété à destination encore, lorsque l'impossibilité d'obtenir un certificat de conformité de l'ouvrage eu égard au risque d'inondation (du fait du non-respect des contraintes de niveau prescrites par le règlement du lotissement) rendait nécessaire la démolition du bâtiment (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 octobre 2014, n° 13-19867).

**Purge.** Si les désordres affectant l'installation électrique étaient visibles à la réception, il appartient au juge de rechercher si leur ampleur et conséquences au regard de l'impropriété à la destination de l'ouvrage étaient ou non connues du maître d'ouvrage dans toute leur ampleur à la réception. Dans la négative, il doit conclure à l'application de la garantie décennale (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 septembre 2014, n° 13-21063, 1007).

**Dommmages futurs.** Pour retenir la gravité décennale du mauvais écoulement des eaux de pluie sur la terrasse et la stagnation importante de celles-ci du fait des risques de déstabilisation des fondations, il appartient au juge d'établir que la gravité du dommage adviendrait de manière certaine avant l'expiration de ce délai (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 novembre 2014, n° 13-11886). Lorsque le délai d'épreuve est dépassé au jour où le juge statue, il lui revient de constater que l'atteinte à la solidité ou à la destination de l'ouvrage était intervenue dans le délai décennal (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 septembre 2014, n° 13-20912, 1122).

**Epers.** Une pompe à chaleur est qualifiée d'élément pouvant entraîner la responsabilité solidaire du fabricant (Epers) puisqu'elle a été mise en service sans subir de transformation et dans le respect scrupuleux des règles de pose édictées par le fabricant (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 septembre 2014, n° 13-19952).

### Responsabilités tous azimuts

**Avant réception.** L'incendie d'une maison mobile en bois en cours d'installation relève bien de l'article 1788 du Code civil qui fait peser le risque sur l'entrepreneur dès lors qu'il s'agit d'un contrat d'entreprise et non pas d'un contrat de vente (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 décembre 2014, n° 13-17485).

L'erreur d'implantation d'une construction permet au maître d'ouvrage, avant réception, d'en demander la démolition et la reconstruction en application de l'article 1184 du Code civil (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 septembre 2014, n° 12-24122, 12-24612).

**Désordres réservés.** L'obligation de résultat de l'entrepreneur persiste, pour les désordres ayant fait l'objet de réserves à la réception, jusqu'à la levée de ces réserves, peu important la forclusion de la garantie de parfait achèvement (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 octobre 2014, n° 13-20885, 1194).

**Responsabilité du maître d'œuvre.** Les architectes ont contribué à l'apparition des désordres en choisissant un produit dont les performances annoncées étaient inférieures aux exigences du cahier des charges de la construction (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 septembre 2014, n° 12-26956).

**Responsabilité du gérant.** Le gérant d'une SARL qui commet une faute constitutive d'une infraction pénale intention-

nelle, séparable comme telle de ses fonctions sociales, en omettant de déclarer un chantier à son assureur au titre de l'assurance obligatoire, en application des articles L. 241-1 du Code des assurances, L. 111-34 du Code de la construction et de l'habitation et L. 121-1 du Code pénal, engage sa responsabilité civile à l'égard des tiers à qui cette faute a porté préjudice (Cass. com., 9 décembre 2014, n° 13-26298).

Le gérant d'une société qui commence un chantier quelques jours après que sa police à abonnement a été résiliée pour non-paiement de prime tout en produisant son attestation annuelle est toutefois relaxé du chef d'escroquerie et les victimes sont déboutées au civil. Les préjudices invoqués (mal-façons, troubles de jouissance, etc.) ne résultent pas, en effet, des faits poursuivis liés au défaut d'assurance décennale (Cass. crim., 5 novembre 2014, n° 13-85126).

**Obligation de conseil.** L'entrepreneur a engagé sa responsabilité contractuelle puisque, ayant constaté la présence de la méréule au cours de l'exécution des travaux, il l'a masquée et s'est abstenu d'en informer le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage. Il a ainsi favorisé la prolifération dudit parasite alors qu'il était possible d'en arrêter les effets destructifs par un traitement approprié dont le coût, de ce fait, aurait été moindre (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 décembre 2014, n° 13-23198).

**Fabricant.** Le fournisseur du sous-traitant qui a livré des ardoises non conformes aux prévisions contractuelles engage sa responsabilité délictuelle à l'égard du maître d'ouvrage et sa responsabilité contractuelle à l'égard de l'entrepreneur principal (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 novembre 2014, n° 13-22505).

**Prescription.** L'acquéreur d'un immeuble a qualité à agir contre les constructeurs, même pour les dommages nés antérieurement à la vente, sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun qui accompagne l'immeuble en tant qu'accessoire (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 juillet 2014, n° 13-15923, Bull. à venir).

### La sous-traitance

**Application du régime de la sous-traitance.** Les travaux de démolition ont la nature juridique de « travaux de bâtiment » au sens de l'article 14-1 de la loi du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance. Par conséquent, les obligations de présentation et d'acceptation du sous-traitant, d'agrément de ses conditions de paiement ou de justification d'une caution par l'entrepreneur s'appliquent (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 septembre 2014, n° 13-14404, Bull. à venir).

**Délai de prescription.** Les actions engagées par le maître d'ouvrage contre les sous-traitants postérieurement au 10 juin 2005 (1) en réparation de dommages de nature décennale se prescrivent par dix ans à compter de la réception, même si le contrat de sous-traitance est antérieur (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 juillet 2014, n° 13-20055; *a contrario*: Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 juillet 2014, n° 11-22274, 11-22742).

**Présentation des sous-traitants.** Le maître d'œuvre, chargé d'une mission de surveillance des travaux, a pour obligation d'informer le maître d'ouvrage de la présence d'un sous-traitant et de lui conseiller de se le faire présenter, et est ainsi tenu à garantir le maître d'ouvrage de toute action du sous-traitant sur le fondement de l'article 14-1 de la loi du 31 décembre 1975 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 décembre 2014, n° 13-24892, Bull. à venir).

**Résiliation du contrat.** Le sous-traitant qui recourt lui-même à la sous-traitance sans en informer au préalable l'entrepreneur principal, alors que son contrat l'exige, commet une violation contractuelle qui justifie la résiliation du contrat de sous-traitance (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 octobre 2014, n° 13-22821).

### Les marchés de travaux

**Résolution.** Le non-respect des prescriptions du permis de construire (qui se référaient à une cote altimétrique conseillée) n'ayant pas empêché l'obtention du certificat de conformité d'une part, et l'inexécution partielle de l'obligation de surélévation de la maison n'aggravant pas le risque d'inondation en cas de tempête et de forte marée d'autre part, le manquement de l'entreprise n'était pas d'une gravité suffisante pour justifier la résolution du contrat. Il pouvait se résoudre par l'allocation de dommages-intérêts (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 juillet 2014, n° 12-29286).

**Décompte général et définitif (DGD).** L'expertise judiciaire ne suspend ni n'interrompt les délais de la procédure contractuelle d'établissement du DGD (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 décembre 2014, n° 13-22494, Bull. à venir). Un maître d'ouvrage ne peut être condamné à payer le solde d'un marché de travaux s'il n'est pas établi qu'il a notifié lui-même à l'entrepreneur le DGD conformément aux prescriptions de la norme Afnor NF P 03-001 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 novembre 2014, n° 13-24888, Bull. à venir).

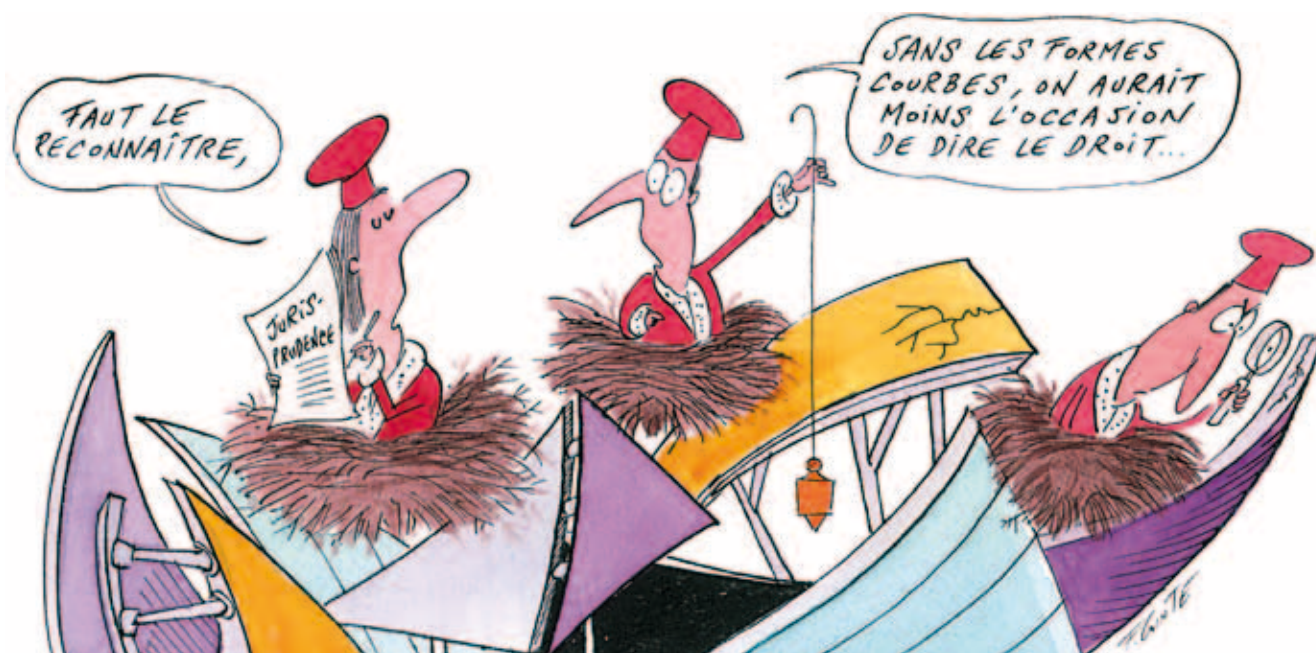
**Construction de maisons individuelles.** L'absence de chiffrage et le chiffrage non explicite et réaliste, dans la notice descriptive annexée au contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan, des travaux dont les maîtres d'ouvrage se réservaient l'exécution ne permettent pas de les informer du coût réel restant à leur charge. Dès lors, les demandes des maîtres d'ouvrage en paiement de diverses sommes au titre des travaux mis à leur charge doivent être accueillies (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 juillet 2014, n° 13-13931, 921, Bull. à venir).

**Vente en l'état futur d'achèvement.** Le promoteur est tenu responsable, vis-à-vis des acquéreurs, des désordres intermédiaires (c'est-à-dire ceux qui ne présentent pas un caractère de gravité décennale), à condition de démontrer sa faute (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 novembre 2014, n° 13-23570). La clause qui limite le délai d'action au titre des non-conformités apparentes n'est pas illicite puisqu'aucune règle d'ordre public ne l'interdit (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 juillet 2014, n° 13-21024).

### Les assurances

**Obligation de vérification.** Il appartient à l'administrateur judiciaire, chargé d'une mission de surveillance, de s'assurer de l'efficacité de l'assurance de responsabilité décennale souscrite par le débiteur en vérifiant que le risque a été exactement déclaré (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 octobre 2014, n° 13-25430).

**Ce qui est opposable.** Les clauses du contrat d'assurance de biens de la victime, qui l'obligeaient à la reconstruction dans le délai de deux ans pour percevoir une indemnité sans abattement pour vétusté, ne peuvent lui être opposées par les responsables du sinistre ou leur assureur (Cass. 2<sup>e</sup> civ., 11 décembre 2014, n° 13-27135, 14-12804). En assurance de responsabilité civile décennale, la règle de réduction proportionnelle de l'indemnité d'assurance est opposable au maître d'ouvrage tiers lésé, précise la Cour de cassation (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 novembre 2014, n° 13-22063).



**Cat-nat.** La reconnaissance par l'assureur du principe de la couverture du sinistre de catastrophe naturelle (Cat-nat) emporte renonciation à se prévaloir de l'acquisition de la prescription biennale (Cass. 2<sup>e</sup> civ., 11 septembre 2014, n°13-23648).

**TRC.** L'assurance tous risques chantier (TRC) n'est pas une assurance de dommages pour le compte de tous les participants à l'opération de construction, mais une assurance de choses d'une part, et de responsabilité d'autre part, ne bénéficiant qu'aux seuls assurés visés expressément dans la police. Elle peut être stipulée au seul bénéfice du maître d'ouvrage (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 octobre 2014, n°13-24834, 1245, Bull. à venir).

**Dommages ouvrage.** La société vendeuse qui n'est plus propriétaire de l'ouvrage au moment de la déclaration de sinistre n'a pas qualité pour déclarer le sinistre et est irrecevable à agir contre l'assureur dommages ouvrage (DO). Seuls les nouveaux propriétaires peuvent le faire (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 décembre 2014, n°13-22494, Bull. à venir).

Un maître d'ouvrage ne peut se prévaloir du règlement dans le cadre d'un accord Crac (convention de règlement assurance-construction) pour rechercher la garantie de l'assureur d'une entreprise. L'accord Crac constitue en effet un mode de règlement amiable des litiges entre assureurs (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 novembre 2014, n°13-13466).

Le recours subrogatoire de l'assureur DO ne pouvait excéder la somme à laquelle l'assuré pouvait prétendre au titre de la réparation des désordres de nature décennale (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 octobre 2014, n°13-24420, Bull. à venir).

Le fait de se situer avant réception ne fait pas obstacle à la demande de condamnation de l'assureur DO. Celui-ci peut en effet être condamné, avant réception, en cas d'abandon de chantier et de résiliation du marché (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 octobre 2014, n°12-26845).

La reconnaissance par un assureur du principe de sa garantie interromp la prescription pour l'ensemble des dom-

mages, matériels et immatériels. Dès lors, l'action engagée par un maître d'ouvrage contre l'assureur DO au titre de son préjudice immatériel ne peut être déclarée prescrite et irrecevable, au motif que les dommages immatériels n'ont fait l'objet d'aucune déclaration ni acte interruptif de la prescription antérieurement à l'assignation au fond, et que, s'agissant d'une garantie annexe et facultative, il ne pourrait être considéré que ces dommages soient implicitement inclus dans les déclarations de sinistre ou dans l'assignation en référé visant les seuls dommages matériels (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 septembre 2014, n°13-21747, Bull. à venir).

**Prescription biennale.** La prescription biennale s'interrompt notamment par la désignation d'un expert, même si celle-ci procède d'une erreur de gestion administrative de l'assureur (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 novembre 2014, n°13-21810), et par la reconnaissance par l'assureur du droit de l'assuré (Cass. 2<sup>e</sup> civ., 3 juillet 2014, n°13-17449, 1197).

**Exclusion.** La garantie dégâts des eaux n'est pas acquise lorsque les infiltrations sont dues à un manque d'entretien (objet d'une clause d'exclusion de garantie) des façades que le syndicat des copropriétaires ne pouvait ignorer (Cass. 2<sup>e</sup> civ., 20 novembre 2014, n°11-27102).

### Procédure

La clause d'un contrat instituant une procédure de conciliation obligatoire et préalable à toute instance judiciaire s'impose au juge, quelle que soit la nature de celle-ci (Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 1<sup>er</sup> octobre 2014, n°13-17920, Bull. à venir). La clause de conciliation préalable ne peut être régularisée en cours d'instance (Cass. ch. mixte, 12 décembre 2014, n°13-19684, Bull. à venir). ●

(1) Date d'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2005-658 du 8 juin 2005 portant modification de diverses dispositions relatives à l'obligation d'assurance dans le domaine de la construction.