



Marchés privés

Six mois de droit de la construction

Sélection des décisions les plus instructives rendues par la Cour de cassation au premier semestre 2021.

Par Laurent Karila, avocat associé, Karila, Société d'avocats, chargé d'enseignement à l'université Paris I Panthéon-Sorbonne.

Comment apprécier la gravité décennale de désordres ? Des débordements des fondations de béton de faible ampleur sur le fonds voisin justifient-ils une demande de démolition ? La condamnation pour trouble anormal du voisinage nécessite-t-elle la démonstration d'une faute ? La mise en jeu de la garantie de paiement des constructeurs peut-elle être conditionnée à la notification du décompte final par le maître d'ouvrage ? La Cour de cassation a répondu à toutes ces questions, et à bien d'autres, durant le premier semestre de cette année.

La réception

Réception tacite. En application de l'article 1792-6 du Code civil, la prise de possession de l'ouvrage et le paiement des travaux font présumer la volonté non équivoque du maître d'ouvrage de le recevoir avec ou sans réserves, permettant ainsi de retenir la réception tacite des travaux. Lorsque le règlement des travaux a été effectué par chèque, la date de paiement est celle de l'émission du chèque qui correspond à la date à laquelle le

tireur s'en est irrévocablement séparé, notamment en le remettant au bénéficiaire ou en l'envoyant par la poste. Il incombe donc au maître d'ouvrage de prouver qu'il a émis le chèque à la date de paiement qu'il invoque (Cass. 3^e civ., 1^{er} avril 2021, n° 19-25563, publié au Bulletin). En revanche, en dépit d'un paiement, dès lors que le maître d'ouvrage a contesté de manière constante la qualité des travaux exécutés, la volonté de prendre réception de l'ouvrage, fût-ce avec réserves, est équivoque, et la réception tacite ne peut être admise (Cass. 3^e civ., 1^{er} avril 2021, n° 20-14975, Bull.).

Les garanties légales

Bénéficiaire. Seul le syndicat des copropriétaires est recevable à exercer l'action en garantie décennale, lorsque la SCI venderesse ne justifie d'aucun engagement pris à l'égard dudit syndicat ou des copropriétaires concernés de réaliser les travaux nécessaires, ou d'avoir payé une quelconque somme au titre des désordres subis, ou d'avoir engagé elle-même des travaux

pour y remédier, ni d'aucun mandat donné par le syndicat des copropriétaires pour agir en justice en leur nom (Cass. 3^e civ., 4 mars 2021, n° 18-21344).

Origine. S'il n'est pas nécessaire de caractériser la cause et origine du dommage pour engager la garantie décennale, il importe d'imputer le dommage à la sphère d'intervention du constructeur. La Cour de cassation veille à ce que les juges du fond caractérisent ce lien d'imputabilité, sauf en cas d'incendie. Le constructeur ne pourra donc pas invoquer le bénéfice d'une cause étrangère et échapper à la présomption de responsabilité, même si la cause de l'incendie - certes d'origine électrique - reste indéterminée, dès lors que ledit incendie a pris naissance dans les combles où les travaux avaient été réalisés par l'entreprise (Cass. 3^e civ., 28 janvier 2021, n°s 19-22794, 19-23895).

Gravité décennale. La cour d'appel ne peut se contenter d'énoncer que la venderesse devait sa garantie aux acquéreurs pour tous vices de construction et autres désordres éventuels affectant l'immeuble vendu sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code civil. Elle devait, rappelle la Cour de cassation, constater l'existence de dommages qui compromettent la

solidité de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments d'équipement indissociables ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination (Cass. 3^e civ., 4 mars 2021, n° 19-26296).

Ayant souverainement retenu que l'erreur d'implantation faisait courir le risque de démolition de l'ouvrage, la cour d'appel a pu en déduire que le désordre, qui rendait l'ouvrage impropre à sa destination, était de nature décennale (Cass. 3^e civ., 18 mars 2021, n° 19-21078), peu important que la démolition soit hypothétique.

La cour d'appel, qui estime que les fêlures ou casses des carreaux sur les murs des salles de bains, le décollement en cueillies de plafonds et la fissuration verticale au droit des plaques murales compromettaient l'esthétique et l'habitabilité des chambres d'une résidence hôtelière de haut standing, s'est suffisamment expliquée sur la gravité décennale des désordres, qui rendaient l'immeuble impropre à sa destination (Cass. 3^e civ., 12 mai 2021, n° 19-24786).

De même, la cour d'appel, qui a relevé que la terrasse d'un appartement avait été créée sans tenir compte des normes applicables en matière d'étanchéité, notamment en climat de montagne, que des bâches servaient de protection provisoire, qu'une panne avait été coupée franchement, sans reprise des charges, que les parois, triangles et fonds fermant la terrasse étaient en bois, que les relevés étaient pratiquement inexistant, qu'aucun seuil n'isolait la porte-fenêtre, que l'étanchéité et l'isolation n'étaient pas conformes aux normes en vigueur, expliquant les infiltrations d'eau constatées à l'intérieur, a pu en déduire la gravité décennale de ces désordres (Cass. 3^e civ., 1^{er} avril 2021, n° 19-17599).

Garantie de parfait achèvement (GPA). Maîtres d'ouvrage, attention, n'assignez pas en GPA sans avoir mis en demeure. En l'absence de notification préalable à l'entrepreneur des désordres

révélés postérieurement à la réception, qu'une assignation, même délivrée avant l'expiration du délai d'un an prévu à l'article 1792-6 du Code civil, ne peut suppléer, les demandes indemnitaires du maître d'ouvrage fondées sur la garantie de parfait achèvement ne peuvent être accueillies (Cass. 3^e civ., 15 avril 2021, n° 19-25748, Bull.).

Responsabilités tous azimuts

Démolition. Même en l'absence d'empiètement des murs, l'existence de débordements des fondations de béton, fussent-ils de faible ampleur et aisément « rectifiables d'un coup de pioche », justifie la demande de démolition des fondations sur le fonds d'autrui, en application de l'article 545 du Code civil. Celui-ci énonce que nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité (Cass. 3^e civ., 4 mars 2021, n° 19-17616).

Apparence des vices. L'acquéreur d'un immeuble à construire bénéficie à la fois de l'action en garantie décennale et de celle en réparation des vices apparents. Lorsqu'il agit sur le fondement de la responsabilité décennale du constructeur-vendeur en l'état futur d'achèvement, le caractère apparent ou caché du désordre s'appréciant en la personne du maître d'ouvrage et à la date de la réception, il importe peu que le vice de construction ait été apparent à la date de la prise de possession par l'acquéreur (Cass. 3^e civ., 14 janvier 2021, n° 19-21130, Bull.).

Prescriptions. La suspension de la prescription qui s'opère lorsque le juge fait droit à une demande de mesure d'instruction présentée avant tout procès, visée à l'article 2239 du Code civil, se combine à l'effet interruptif de prescription visé à l'article 2241 du même code, qui intervient à la date d'une demande en justice, même en référé (Cass. 1^{er} civ., 3 février 2021, n° 19-12255).

Il résulte de l'alignement, quant à la durée et au point de départ, du délai de responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs sur celui de la garantie décennale, par l'article 1792-4-3 du Code civil, que le législateur a entendu harmoniser ces deux régimes de responsabilité. Le délai de dix ans pour agir contre les constructeurs visé à l'article précité est donc un délai de forclusion, qui est insusceptible d'être interrompu par la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait (Cass. 3^e civ., 10 juin 2021, n° 20-16837, Bull.).

Le recours d'un constructeur contre un autre constructeur, qui ne peut être fondé sur la garantie décennale, ne relève pas de l'article 1792-4-3 du Code civil, mais de l'article 2224 du même code, et se prescrit par cinq ans à compter du jour où le premier a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer l'action. Si bien que viole les textes susvisés, la cour d'appel qui, pour rejeter la demande de l'architecte contre les autres constructeurs, retient que le délai de forclusion, prévu à l'article 1792-4-3, est applicable à toute action dirigée contre les constructeurs et à tous les recours entre constructeurs, quel que soit le fondement juridique y compris extracontractuel, et court dans tous les cas à compter de la réception des travaux et non à compter de la date à laquelle celui qui l'exerce a été assigné par le maître d'ouvrage (Cass. 3^e civ., 1^{er} avril 2021, n° 20-14639).

Responsabilité du maître d'œuvre. L'acceptation des risques par le maître d'ouvrage, associée à sa demande - au mépris de l'avis du bureau de contrôle - de modification de l'implantation des escaliers afin d'optimiser l'espace, exonère

Maîtres d'ouvrage,
attention,
n'assignez pas en
garantie de parfait
achèvement
sans avoir
mis en demeure.

→

partiellement le maître d'œuvre de sa responsabilité relative à une non-conformité de l'ouvrage (Cass. 3^e civ., 28 janvier 2021, n° 20-13242).

Travaux de reprise. En application du bon principe selon lequel l'entreprise intervenant sur un ouvrage existant s'engage sur le support sur lequel elle intervient, les désordres initiaux ne sont pas constitutifs d'une cause étrangère exonératoire de la responsabilité d'une entreprise ayant effectué des travaux de reprise, dès lors que ces derniers les ont aggravés et ont été à l'origine de l'apparition de nouveaux désordres (Cass. 3^e civ., 4 mars 2021, n° 19-25702, Bull.).

Troubles anormaux de voisinage. Saisi de demandes fondées sur l'existence d'un trouble anormal de voisinage, le juge ne peut débouter les demandeurs au motif qu'ils ne démontrent pas la faute éventuelle commise par le défendeur, s'agissant d'une responsabilité sans faute (Cass. 2^e civ., 21 janvier 2021, n° 19-22863). Mais il doit répondre aux conclusions du défendeur qui soutient que la vue sur le fonds voisin était obturée par des panneaux en bois équipant la toiture-terrasse de son bâtiment et que ce dispositif était de nature à exclure tout dommage (Cass. 3^e civ., 28 janvier 2021, n° 19-24174).

L'action fondée sur un trouble anormal du voisinage constitue, non une action réelle immobilière, mais une action en responsabilité civile extracontractuelle qui peut être dirigée contre tout voisin auteur des nuisances, quel que soit son titre d'occupation. La cour d'appel ne pouvait donc déclarer irrecevable la demande au motif que l'action devrait nécessairement être engagée contre le propriétaire du bien à l'origine des nuisances (Cass. 3^e civ., 20 mai 2021, n° 20-11926).

La sous-traitance

Acceptation du sous-traitant. En application des articles 3 et 12 de la loi du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance, l'acceptation du sous-traitant et l'agrément de ses conditions de paiement, qui lui ouvrent l'action directe contre le maître d'ouvrage, peuvent être tacites et résulter d'actes manifestant sans équivoque la volonté de ce dernier de l'accepter et d'agréer ses conditions de paiement. Le paiement par le maître d'ouvrage de précédentes notes d'honoraires émises par le sous-traitant constituait un acte manifestant sans équivoque une telle volonté (Cass. 3^e civ., 28 janvier 2021, n° 19-26271).

Caution. A peine de nullité du contrat de sous-traitance, l'entrepreneur principal doit fournir la caution personnelle et solidaire d'un établissement qualifié et agréé, prévue par l'article 14 de la loi de 1975, avant la conclusion du sous-traité et, si le commencement d'exécution des travaux lui est antérieur, avant celui-ci (Cass. 3^e civ., 21 janvier 2021, n° 19-22219, Bull.).

La cour d'appel a retenu que le maître d'ouvrage avait manqué à l'obligation prévue par l'article 14-1 de la loi de 1975 en s'abstenant d'exiger du sous-traitant de premier rang la justification d'une caution garantissant, en l'absence de délégation de paiement et sous peine de nullité du sous-traité, le paiement des sommes dues en application de celui-ci aux sous-traitants de second rang. Ce manquement a contribué à la nullité du contrat de sous-traitance. La cour a pu en déduire que les sous-traitants de second rang étaient fondés à demander au maître d'ouvrage, ainsi qu'au sous-traitant de premier rang, réparation des conséquences dommageables qui en résultaient. Elle

a condamné ces derniers à leur verser, à titre de dommages-intérêts, une somme équivalente aux coûts exposés pour l'exécution des travaux qui leur restaient encore dus (Cass. 3^e civ., 14 janvier 2021, n° 19-23628).

Marchés de travaux

Garantie de paiement. Il ressort des dispositions d'ordre public de l'article 1799-1 du Code civil que le cautionnement, qui garantit le paiement des sommes dues en exécution du marché, ne doit être assorti d'aucune condition ayant pour effet d'en limiter la mise en œuvre, ou d'en réduire l'assiette, comme celle qui subordonne la mise en jeu de la garantie à la notification du décompte final par le maître d'ouvrage (Cass. 3^e civ., 4 mars 2021, n° 19-25964, Bull.).

Marché à forfait. Lorsqu'un entrepreneur s'est chargé de la construction à forfait d'un bâtiment, il ne peut demander aucune augmentation de prix si les changements ou augmentations n'ont pas été autorisés par écrit et le prix convenu avec le maître d'ouvrage. Les règles établies par la norme NF P 03-001 (CCAG des marchés privés de travaux de bâtiment) ne peuvent

prévaloir sur ces dispositions légales. Il résulte de l'article 1134 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et de l'article 19.6.2 de la norme NF P 03-001, que les réclamations, autres que celles portant sur des travaux supplémentaires non autorisés ni régularisés par le maître d'ouvrage,

lorsqu'elles sont mentionnées dans le mémoire définitif et n'ont pas été contestées conformément à la procédure contractuelle de clôture des comptes mise en place par les parties, sont, en l'absence de contestation du mémoire définitif, réputées acceptées tacitement par le maître d'ouvrage (Cass. 3^e civ., 18 mars 2021, n° 20-12596, Bull.).

Assurances

Réclamation. Selon l'article L. 124-5 du Code des assurances, la garantie couvre l'assuré contre les conséquences pécuniaires des sinistres dès lors que : le fait dommageable est antérieur à la date de résiliation ou d'expiration de la garantie ; et que la première réclamation est adressée à l'assuré ou à son assureur entre la prise d'effet initiale de la garantie et l'expiration d'un délai subséquent à sa date de résiliation ou d'expiration mentionné par le contrat, quelle que soit la date des autres éléments constitutifs des sinistres. L'article L. 113-3 du même code, qui fixe les modalités selon lesquelles la garantie peut être suspendue et le contrat résilié en cas de non-paiement des primes, ne fait pas obstacle à l'application de l'article L. 124-5 précité dès lors que le fait engageant la responsabilité de l'assuré survient à une date à laquelle la garantie était en vigueur et que la première réclamation, effectuée après la résiliation du contrat, l'a été dans le délai de garantie subséquente (Cass. 3^e civ., 4 mars 2021, n° 19-26333, Bull.).

Action directe. L'action directe du maître d'ouvrage contre l'assureur du constructeur est prescrite lorsqu'elle intervient

L'acceptation
du sous-traitant
et l'agrément
de ses conditions
de paiement
peuvent être
tacites.



plus de dix ans après la réception des travaux et que l'action de l'entreprise assurée, contre son assureur, était déjà prescrite pour avoir été exercée plus de deux ans après son assignation en référé expertise introduite dans le cours du délai décennal (Cass. 3^e civ., 4 mars 2021, n^o 19-23415).

Déchéance. Une clause de déchéance pour déclaration tardive prévoyant un délai de déclaration de sinistre inférieur au délai minimal légal de cinq jours ouvrés prévu à l'article L. 113-2, 4^e du Code des assurances n'est pas opposable à l'assuré. En effet, ledit article est d'ordre public en application de l'article L. 111-2 du même code (Cass. 2^e civ., 21 janvier 2021, n^{os} 19-13347, 19-22694, Bull.).

Exclusion. La clause d'exclusion contenue dans le contrat d'assurance de responsabilité du maître d'œuvre, énonçant que « l'abandon de chantier en cours est formellement exclu des garanties », s'apprécie en fonction de la présence ou non sur le chantier des entreprises de travaux et n'a pas été dénaturée par la cour d'appel qui a souverainement apprécié leur absence d'activité (Cass. 3^e civ., 4 mars 2021, n^{os} 19-21309, 19-23078).

Dommages ouvrage (DO). Le non-respect par l'assureur dommages ouvrage des délais prévus par l'article L. 242-1 du Code des assurances (pour notifier sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties puis présenter une offre d'indemnité) n'entraîne pas d'autres sanctions que celles prévues par ce texte, à savoir la majoration de l'indemnité. L'assureur éligible à la sanction n'est donc pas privé de son recours subrogatoire à l'encontre du constructeur aux fins du recouvrement de l'indemnité payée au maître d'ouvrage au titre des travaux réparatoires rendus nécessaires par la faute d'exécution de l'entreprise (Cass. 3^e civ., 28 janvier 2021, n^o 19-17499).

En application de l'article L. 242-1, alinéa 8, du Code des assurances, l'assurance DO garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque, après réception, l'entrepreneur mis en demeure de reprendre les désordres de gravité décennale, réservés à la réception ou apparus durant le délai de garantie de parfait achèvement, n'a pas exécuté ses obligations (Cass. 3^e civ., 1^{er} avril 2021, n^o 19-16179, Bull.). Il résulte de la combinaison des articles L. 121-12

du Code des assurances, 2244 du Code civil (dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi du 17 juin 2008), et 126 du Code de procédure civile que l'assignation en référé-expertise délivrée par l'assureur DO interrompt le délai de forclusion décennale à l'égard des constructeurs et de leurs assureurs, 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 celui-ci avant que le juge du fond n'ait statué (Cass. 3^e civ., 14 janvier 2021, n^o 19-21358).

Les frais de souscription de l'assurance dommages ouvrage et les honoraires de maîtrise d'œuvre pour les travaux de reprise de l'ouvrage, dès lors qu'ils constituent eux-mêmes un ouvrage, doivent être chiffrés dans l'indemnité due par l'assureur DO à son client maître d'ouvrage. Et ce, même si la victime n'avait pas souscrit une telle police et une telle maîtrise d'œuvre pour les travaux d'origine (Cass. 3^e civ., 21 janvier 2021, n^o 19-16434). Une décision qui donne prise à la critique...

Procédure

Opposabilité du rapport d'expertise. Lorsqu'une partie à laquelle un rapport d'expertise est opposé n'a pas été appelée ou représentée au cours des opérations d'expertise, le juge ne peut refuser d'examiner ce rapport, dès lors que celui-ci a été régulièrement versé aux débats et soumis à la discussion contradictoire des parties. Il lui appartient alors de rechercher s'il est corroboré par d'autres éléments de preuve (Cass. 3^e civ., 25 mars 2021, n^o 16-23018).

Il résulte de l'article 16 du Code de procédure civile que si le juge ne peut refuser d'examiner une pièce régulièrement versée aux débats et soumise à la discussion contradictoire, il ne peut se fonder exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties. L'arrêt d'appel ne pouvait donc s'appuyer exclusivement sur les annexes d'un rapport d'expertise établi non contradictoirement à la demande du maître d'ouvrage, sans fonder sa décision sur d'autres éléments du débat ou de preuve (Cass. 3^e civ., 21 janvier 2021, n^{os} 19-16894, 19-17933). ●