



## Marchés privés

### Six mois de droit de la construction

Sélection des décisions les plus instructives rendues par la Cour de cassation au second semestre 2015.

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

**Q**uelle est l'étendue de la responsabilité du diagnostiqueur ? Peut-on cumuler retenue de garantie et retenue complémentaire ? L'assureur peut-il, dans sa police, réduire la durée de sa garantie à un temps inférieur à la durée de la responsabilité de l'assuré ? Au second semestre 2015, la Cour de cassation a répondu à toutes ces questions... et à bien d'autres.

#### La réception des travaux

**Réception tacite.** L'achèvement de l'ouvrage n'est pas une condition de la réception, rappelle la Cour (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 juillet 2015, n<sup>o</sup> 14-17115). Mais l'achèvement conduisant à la présentation de la dernière situation de travaux et la rupture des relations contractuelles avec l'architecte, suivi de la conclusion d'un contrat avec un autre maître d'œuvre portant sur une mission de coordination et de surveillance des travaux de finition per-

mettent de retenir la réception tacite des travaux de gros œuvre (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> juillet 2015, n<sup>o</sup> 14-18453).

Le paiement des travaux, toutefois, ne suffit à caractériser une volonté claire et non équivoque de réceptionner l'ouvrage. La lettre du maître d'œuvre imputant à l'entreprise diverses malfaçons ne peut être interprétée comme exprimant une volonté de réceptionner l'ouvrage avec des réserves, et la circonstance que le chantier soit resté en l'état - sans prise de possession de l'ouvrage - pendant une année ne permettent pas, malgré le paiement, d'établir une volonté du maître d'ouvrage de réceptionner tacitement les travaux de maçonnerie (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 juin 2015, n<sup>o</sup> 13-23007).

**Réception judiciaire.** L'ouvrage peut être considéré comme « en état d'être reçu » au vu des lettres échangées par les parties, d'autant plus qu'il avait fait l'objet de contrats de location.

Par conséquent, la réception judiciaire est prononcée (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 décembre 2015, n° 13-16086).

### Les garanties légales

**Présomption.** La circonstance que l'expertise n'ait pas permis d'établir les causes et origine du sinistre (perçement de la géomembrane et infiltrations consécutives d'un bassin de décantation) de gravité décennale n'exclut pas la responsabilité de plein droit des constructeurs (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 septembre 2015, n° 14-19776). La présomption de responsabilité civile décennale est en effet indifférente aux causes et origines des dommages.

**Immixtion fautive et acceptation des risques.** Un maître d'ouvrage et son mandataire, notoirement compétents en matière de construction, ont, par souci d'économies excessif, refusé d'ef-

fectuer les travaux plus complets expressément préconisés par l'architecte et, pour le ravalement, choisi à l'insu de cet architecte une entreprise inconnue de ce dernier. Ils se rendent de ce fait coupables d'une immixtion fautive et d'une acceptation délibérée des risques constituant, pour les entreprises, des causes d'exonération de responsabilité. Le maître d'ouvrage vendeur ne pouvait revendiquer

La présomption de responsabilité civile décennale est indifférente aux causes et origines des dommages.

à l'égard de l'acquéreur le bénéfice de la clause de non-garantie mentionnée à l'acte de vente (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> juillet 2015, n° 14-10210).

**Interruption de prescription.** Un maître d'ouvrage assigne l'entreprise de travaux et son assureur devant le juge des référés qui ordonne une expertise judiciaire. Cet assureur assigne le sous-traitant de son assuré et l'architecte afin de voir étendre l'expertise à ceux-ci. En pareil cas, l'ordonnance de référé déclarant la mesure d'expertise commune aux dits constructeurs n'a pas pour effet d'interrompre la prescription de l'action dont disposent les maîtres d'ouvrage à l'encontre des nouvelles parties mises en cause (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 octobre 2015, n° 14-24771). Cette décision est conforme à la jurisprudence constante. Mais il en va différemment du délai de la prescription biennale du droit des assurances qui est interrompu par toutes les ordonnances communes intervenues, quand bien même l'assuré n'est pas partie à l'instance introduite à l'encontre de nouvelles autres parties (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 septembre 2015, n° 14-16600).

### Responsabilités tous azimuts

**Perte de l'ouvrage.** Pour appliquer l'article 1788 du Code civil qui énonce que « si la chose vient à périr de quelque manière que ce soit avant d'être livrée, la perte en est pour l'ouvrier à moins que le maître ne fut en demeure de recevoir la chose », il convient de caractériser la perte de l'ouvrage. Dans une affaire concernant des désordres sur une piscine en construction causés par la tempête Xynthia (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 septembre 2015, n° 14-20392), la Cour a considéré que la perte ne pouvait être établie puisqu'aucun élément ne permettait de dire que la reprise des travaux ne pouvait être envisagée.

**Habilitation du syndic.** L'« autorisation d'agir en justice » donnée par l'assemblée générale des copropriétaires au syndic en vue de « la réparation définitive des réseaux d'eaux usées

de l'appartement... », s'agissant « des dommages du plancher et de la façade de l'immeuble », a été considérée comme suffisamment précise pour satisfaire aux exigences de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le syndic est donc recevable à agir (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 octobre 2015, n° 14-14897).

**Responsabilité du maître d'œuvre.** L'architecte qui avait été mandaté pour déposer les dossiers de permis de construire, mais dont il n'était pas établi qu'il ait été chargé du suivi du chantier, de la réalisation des travaux et du mesurage des surfaces *a posteriori* pour vérifier si elles étaient conformes au projet, n'est pas retenu responsable d'un déficit de superficie, puisqu'il n'est responsable que dans la limite de sa mission (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 novembre 2015, n° 14-28394). Par ailleurs, l'architecte, dans le cadre de sa mission, ne répond que de sa faute, notamment en cas de retard dans l'exécution des travaux, lequel en l'espèce était imputable au maître d'ouvrage (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 décembre 2015, n° 14-25192); ou en cas de défaut de conseil sur les risques découlant des choix des techniques utilisées (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 juin 2015, n° 14-17198).

Engagent leur responsabilité, l'architecte maître d'œuvre et son assureur, du fait de leur négligence fautive dans la gestion d'un sinistre de tassements différentiels sur sol argileux provoquant des fissurations en sol et sur murs. Ils n'avaient en effet pas fait réaliser - avant l'expiration du délai décennal - une expertise de sol pourtant indispensable à la détermination de l'origine des désordres (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 novembre 2015, n° 14-17848).

**Responsabilité de l'entreprise.** Lors de travaux, il a été pris appui sur un mur privatif contenant des ouvertures obturées par des parpaings. Or il était manifeste que, avant d'exécuter les travaux, l'entreprise avait omis de consulter le titre de propriété du maître d'ouvrage ou d'en tirer les conséquences. Dès lors, cette entreprise a manqué à son obligation de conseil en n'attirant pas l'attention du maître d'ouvrage sur les risques d'édifier une construction en violation des droits du propriétaire du fonds voisin (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 octobre 2015, n° 14-24553). L'absence de prise en compte de la nature du sol sur lequel a été construite une plate-forme, destinée au stationnement de véhicules poids lourds, qui a subi un tassement généralisé entraînant la stagnation des eaux pluviales pendant plusieurs jours, constitue également une faute de conception de l'ouvrage commise par l'entrepreneur qui est intervenu en l'absence de maître d'œuvre (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 décembre 2015, n° 15-11142).

Pour retenir la responsabilité contractuelle du constructeur sur le fondement de la théorie des désordres intermédiaires, il suffit que le sol ait une apparence non conforme à ce qui était prévu au contrat et ait été affecté d'un désordre esthétique, aucun critère de gravité n'étant exigé (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 juillet 2015, n° 14-12307). En revanche, l'entrepreneur n'est pas tenu du défaut résultant des travaux effectués ultérieurement sur l'ouvrage (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 décembre 2015, n° 14-22675).

**Responsabilité de plein droit du syndic.** Le syndic des copropriétaires est responsable de plein droit des vices de construction de l'immeuble, même antérieurs à la soumission de celui-ci au statut de la copropriété (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 décembre 2015, n° 14-16372).

**Garantie des vices cachés.** Le syndic des copropriétaires a qualité pour exercer contre le vendeur des lots l'action en réparation du préjudice subi du fait des vices cachés affectant →

→ les parties communes de l'immeuble, sur le fondement de la garantie dite « des vices cachés ». Et ce, en dépit du fait que cette action en garantie trouve son origine dans le contrat de vente et vise à protéger les acquéreurs qui en sont les seuls titulaires. Pour la Cour en effet, l'action en réparation du préjudice subi à raison d'un vice caché dont est également bénéficiaire le syndicat est à distinguer de l'action autonome réhabilitatoire ou estimatoire (visant à la restitution du prix de vente ou à une indemnisation au titre d'un moindre prix) dont les acquéreurs sont les seuls titulaires puisqu'ils ont versé le prix d'acquisition (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 juin 2015, n° 14-15205).

On rappellera que le vendeur peut bénéficier de la clause exonératoire de garantie des vices cachés en raison de son ignorance du vice du sol, donc de sa bonne foi (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 décembre 2015, n° 14-21124).

**Diagnostiqueurs.** Trois arrêts viennent affirmer le principe de l'indemnisation intégrale du préjudice subi par l'acquéreur, à hauteur du montant permettant de mettre fin à l'infestation parasitaire de l'immeuble, par le diagnostiqueur qui commet une faute caractérisée. Les investigations insuffisantes du diagnostiqueur chargé d'établir le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente - qui ne permettent pas aux acquéreurs d'être informés de l'état véritable d'infestation parasitaire de l'immeuble, les contrain-

gnant à réaliser des travaux pour y remédier - engagent sa responsabilité et la garantie de son assureur. Le diagnostiqueur doit une indemnisation à hauteur des préjudices matériels et de jouissance présentant un caractère certain, subis par les acquéreurs (Cass. ch. mixte, 8 juill. 2015, n° 13-26686).

Le coût des réparations nécessitées par la présence de termites non signalés par le diagnostiqueur dans l'attestation destinée à informer les acquéreurs sur l'état parasitaire constitue un préjudice certain. Est donc censuré l'arrêt d'appel qui retient que le manquement du diagnostiqueur a eu pour conséquence une perte de chance de ne pas acquérir, constituant le seul préjudice direct subi par les acquéreurs, outre les frais de diagnostic complémentaire (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 octobre 2015, n° 14-18077).

Lorsque le rapport du diagnostiqueur d'amiante n'a pas été réalisé conformément aux règles édictées et aux règles de l'art puisque la présence d'amiante n'y est pas mentionnée alors que ce matériau était détectable sans travaux destructifs, sa responsabilité est engagée à hauteur du préjudice certain subi par le maître d'ouvrage, à savoir le coût du désamiantage (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 novembre 2015, n° 14-12125).

**Troubles anormaux de voisinage.** Le trouble anormal de voisinage n'est pas établi dès lors que les constructions avaient été réalisées en zone urbaine dans un secteur sans protection particulière; qu'une haie végétale permettrait de diminuer ou de supprimer la perte d'intimité résultant des vues sur une partie du jardin depuis l'un des bâtiments construits; que les constructions n'avaient qu'une faible incidence sur l'ensoleillement et que rien n'établissait que la luminosité de la maison était affectée dans des proportions excédant le risque néces-

sairement encouru du fait de l'installation en milieu urbain (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 septembre 2015, n° 14-16729).

Le maître d'ouvrage et les constructeurs doivent réparation des troubles anormaux qu'ils causent au voisinage, sans que ce dernier ait à démontrer la faute des premiers. Lorsque le maître d'ouvrage condamné pour avoir réalisé des travaux ayant causé un trouble anormal de voisinage est subrogé, après paiement de l'indemnité, dans les droits de la victime, il peut se retourner contre les constructeurs qui, par leur action, ont été seuls à l'origine des troubles invoqués, et leurs assureurs, sans avoir à prouver leur faute (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 juin 2015, n° 14-11149).

### La sous-traitance

Si le maître d'ouvrage est tenu - en vertu de l'article 14-1 de la loi du 31 décembre relative à la sous-traitance - d'exiger de son entrepreneur qu'il fournisse une caution à son sous-traitant, sauf à engager sa responsabilité délictuelle vis-à-vis dudit sous-traitant, cette obligation ne pèse pas sur l'entrepreneur principal vis-à-vis du sous-traitant de son propre sous-traitant puisque l'article 14-1 susvisé ne crée d'obligation qu'à l'égard du maître d'ouvrage (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 septembre 2015, n° 13-26781).

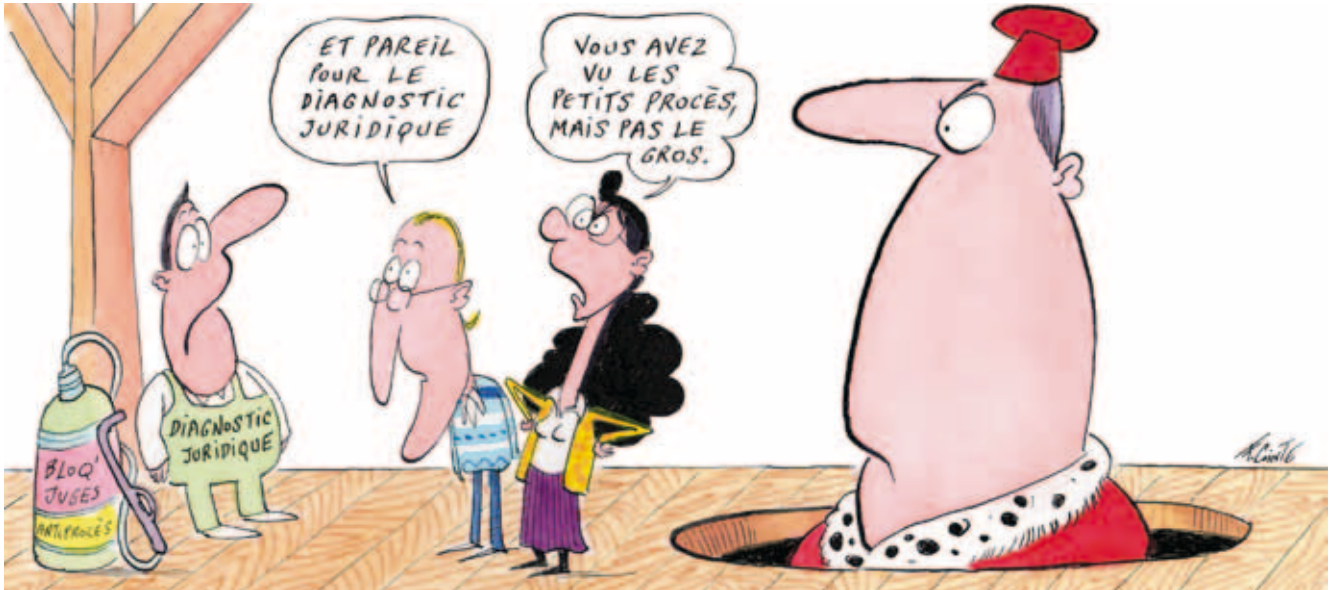
### Marchés de travaux

**Marché à forfait.** Lorsque le retard pris dans l'exécution d'un chantier n'est pas imputable au maître d'ouvrage, une entreprise, même si elle n'est pas davantage responsable du retard, n'a pas droit à une indemnité compensatrice lorsque son marché est à forfait (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 décembre 2015, n° 14-25164).

**Retenue de garantie.** Le marché qui prévoit une retenue de garantie - conformément à la loi du 16 juillet 1971 - destinée à satisfaire, le cas échéant, aux réserves faites à la réception par le maître d'ouvrage, à hauteur de 5% du montant des travaux, peut aussi prévoir une retenue complémentaire de même montant dont la libération est subordonnée à la justification par l'entrepreneur qu'il a bien réglé ses sous-traitants (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 décembre 2015, n° 14-25192). Cette décision est à rapprocher de celle rendue le 17 juin dernier (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 juin 2015, n° 14-19863, lire « *Le Moniteur* » du 30 octobre 2015, p. 110), qui énonçait que la garantie à première demande de bonne fin, qui vise l'exécution par le sous-traitant des travaux jusqu'à la réception, et la retenue légale de 5% de la loi de 1971 ont des objets distincts et peuvent être cumulées.

**CCMI.** Les pénalités de retard fixées dans un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) ont pour terme la livraison (définie comme la remise) de l'ouvrage au maître d'ouvrage et non sa réception (définie comme l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves) (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 juin 2015, n° 13-11609). Si le maître d'ouvrage est livré d'un ouvrage dont il refuse pourtant de signer le procès-verbal de réception, il ne pourra pas faire courir les pénalités de retard jusqu'à la réception mais jusqu'à la livraison qui a précédé.

**Intérêts moratoires.** Il résulte de l'article L. 441-6 du Code de commerce que, pour le calcul des pénalités de retard et sauf stipulation contraire, le taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à son opération de refinancement la plus récente majoré de 10 points de pourcentage est applicable de plein droit, quand bien même il n'aurait pas été indiqué dans le contrat (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 septembre 2015, n° 14-19249).



**Vente en état futur d'achèvement (Vefa).** Le garant d'achèvement extrinsèque engage sa responsabilité quasi délictuelle vis-à-vis de l'acquéreur en état futur d'achèvement, pour avoir tardé à agir alors qu'il avait connaissance de la défaillance financière du vendeur (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 octobre 2015, n° 14-19208).

Le défaut d'isolation phonique ne résultant pas d'un manquement du vendeur à ses obligations contractuelles mais d'une non-conformité aux prescriptions réglementaires relatives aux exigences minimales (40 Db +/-3), seule la garantie spécifique du vendeur prévue à l'article L. 111-11 du Code de la construction et de l'habitation pouvait recevoir application dans le court délai de forclusion d'un an à compter de la prise de possession (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 juillet 2015, n°s 13-20980 et 14-12436).

### Assurances

**Garantie dans le temps.** Toute clause ayant pour effet de réduire la durée de la garantie de l'assureur à un temps inférieur à la durée de la responsabilité de l'assuré est génératrice d'une obligation sans cause et doit être réputée non écrite (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 novembre 2015, n° 14-25761).

**Objet et exclusion.** La clause claire et précise, qui laissait dans le champ de la garantie les dommages causés aux tiers et excluait seulement les coûts afférents aux dommages subis par les produits livrés et les travaux exécutés, ne vide pas la garantie de son objet et est donc valable au regard de l'article L. 113-1 du Code des assurances (Cass. 2<sup>e</sup> civ., 10 décembre 2015, n° 14-18508).

Dès lors que la police d'assurance de responsabilité civile du maître d'œuvre prévoit une exclusion formelle de garantie en cas d'abandon de chantier, le juge ne saurait, sauf à dénaturer le contrat, condamner l'assureur du maître d'œuvre à garantir, même si l'abandon de chantier est le fait de l'entreprise réalisatrice par suite de la liquidation du maître d'œuvre assuré (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 décembre 2015, n° 14-24832).

**Dommages ouvrage.** En vertu de l'article L. 242-1 du Code des assurances, l'assureur dommages ouvrage peut intervenir en présence de désordres de nature décennale avant récep-

tion, si le maître d'ouvrage a délivré à l'entrepreneur une mise en demeure de reprendre les désordres constatés, suivie d'une résiliation du marché. Une sommation d'avoir à continuer le chantier restée sans effet vaut « mise en demeure restée infructueuse » (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 décembre 2015, n° 14-17351).

Si la condition (pour mobiliser l'assurance dommages ouvrage) de procéder à la résiliation du marché n'est pas exigée en cas de liquidation judiciaire de l'entreprise, l'action judiciairement formée contre l'assureur ne peut être introduite à défaut de déclaration de sinistre, la mobilisation de ladite police d'assurance avant réception restant soumise au respect de l'amiable préalable (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 septembre 2015, n° 13-22074).

**Prescription biennale.** Ne remplit pas les exigences de l'article R. 112-1 du Code des assurances la police d'assurance qui ne précise pas les causes ordinaires d'interruption de la prescription biennale applicable aux actions dérivant d'un contrat d'assurance (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 novembre 2015, n° 14-23863), en sus des causes extraordinaires et spécifiques au droit des assurances.

L'action en exécution d'une transaction relative au règlement du sinistre dérive du contrat d'assurance, de sorte qu'elle est soumise à la prescription biennale (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 novembre 2015, n° 13-23095). En revanche, l'action engagée contre l'assureur ou l'intermédiaire d'assurance sur le fondement d'un manquement à l'obligation précontractuelle d'information et de conseil ne dérive pas, quant à elle, du contrat d'assurance (Cass. 2<sup>e</sup> civ., 10 septembre 2015, n° 14-25046).

**Obligation de conseil.** L'assureur du promoteur immobilier ne manque pas à son obligation de conseil à l'égard de son assuré, professionnel de la promotion immobilière, en ne l'avertissant pas que la police d'assurance de responsabilité constructeur non-réalisateur ne le garantissait pas au titre de l'activité de maître d'œuvre que l'assuré avait finalement assumée sur le chantier, dès lors que cette fonction n'avait pas été ni révélée ni déclarée à l'assureur (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 décembre 2015, n° 15-13305).