



Marchés privés

Six mois de droit de la construction

Sélection des décisions les plus instructives rendues par la Cour de cassation au premier semestre 2017.

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

Jusqu'où va le devoir de conseil du maître d'œuvre ? Quel est le régime de responsabilité applicable aux travaux sur existant ? Comment s'apprécient les clauses d'exclusion dans une police d'assurance ? La Cour de cassation a répondu à toutes ces questions... et à bien d'autres durant le premier semestre 2017.

Ouvrage et réception

Avant tout, un ouvrage ou un élément d'équipement. La Cour a énoncé que constituait un ouvrage (éligible, donc, à l'application de la garantie décennale) une barrière anti-embâcle, par le truchement - pourtant inutile - de la qualification de travaux de génie civil (Cass. 3^e civ., 19 janvier 2017, n° 15-26149). *Idem* pour la construction d'une conduite métallique fermée d'adduction d'eau à une centrale hydroélectrique, dont la qualification d'élément d'équipement professionnel au sens de l'article 1792-7 du Code civil a été écartée (Cass. 3^e civ., 19 janvier 2017, n° 15-25283, Bull.); et pour des travaux consistant en la pose d'un carrelage, de lames de teck et d'une cabine de

douche à l'italienne, en raison de leur importance et leur étendue (Cass. 3^e civ., 20 avril 2017, n° 16-13259).

La Cour distinguait, depuis 2003, le régime de responsabilité de droit commun applicable aux dommages affectant un équipement installé postérieurement à la réception, de la responsabilité civile décennale (RCD) applicable aux dommages qui, affectant un élément d'équipement dissociable de l'ouvrage d'origine, rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination.

Mais elle vient d'opérer un revirement marquant de sa jurisprudence, pour faire entrer tous les dommages dans le cadre de la seule RCD. Elle énonce la formule de principe suivante (1) : « Les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination » (Cass. 3^e civ., 15 juin 2017, n° 16-19640, Bull. - confirmé par Cass. 3^e civ., 14 septembre 2017, n° 16-17323, Bull.).

Réception tacite. Dès lors que le maître d'ouvrage n'avait pris possession que d'une partie d'ouvrage (l'orangerie) non affectée de désordres, et non pas du moulin, objet des désordres, et qu'il ne s'était pas acquitté du solde du marché, il devait être considéré comme n'ayant pas manifesté une volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage; le constructeur ne pouvait invoquer une réception tacite (Cass. 3^e civ., 13 juillet 2017, n° 16-19438, Bull.).

La réception tacite devait être admise en revanche dès lors que le maître d'ouvrage avait pris possession de son appartement avant l'achèvement des travaux et qu'à cette date, il avait payé le montant des travaux réalisés (Cass. 3^e civ., 18 mai 2017, n° 16-11260, Bull.). Dans le même esprit, on relèvera que les dispositions applicables au contrat de construction de maison individuelle n'excluent pas la possibilité d'une réception tacite dès lors que le règlement de 95% du marché et l'entrée dans les lieux des locataires caractérisent la volonté non équivoque du maître d'ouvrage de recevoir l'ouvrage (Cass. 3^e civ., 20 avril 2017, n° 16-10486, Bull.).

Réception judiciaire. La « prise de possession résultant d'évidentes nécessités économiques » et/ou l'absence de paiement intégral des travaux, éléments qui pourraient conduire à ne pas retenir de réception tacite, sont en revanche indifférents au prononcé de la réception judiciaire; seule étant déterminant le fait de savoir si l'ouvrage était en état d'être reçu (Cass. 3^e civ., 2 février 2017, n° 16-11677). Le juge peut la prononcer, même avec réserves (Cass. 3^e civ., 19 janvier 2017, n° 14-27957), à la date qu'il détermine, à la condition que l'ouvrage ait été, à cette date, « en état d'être reçu », c'est-à-dire habitable (Cass. 3^e civ., 20 avril 2017, n° 16-12790), la présence d'eau dans le vide sanitaire étant indifférente; ou encore « utilisable et propre à sa fonction » lorsqu'il s'agit d'un ouvrage insusceptible d'être habitable, comme une terrasse (Cass. 3^e civ., 19 janvier 2017, n° 15-27068, Bull.).

Réception partielle. La Cour pose une limite au principe posé depuis quelques années selon lequel la « réception partielle n'est pas prohibée par la loi », en énonçant qu'il ne peut y avoir toutefois de réception partielle à l'intérieur d'un même lot (Cass. 3^e civ., 2 février 2017, n° 14-19279, Bull.).

Garanties légales

Gravité décennale. Par deux fois ce semestre, la Cour de cassation a retenu la gravité de dommages affectant des travaux neufs et des parties préexistantes de la construction à raison des travaux neufs. Elle a ainsi décidé que le sous-dimensionnement du poteau de la cuisine au regard de la surcharge concentrée de 30 tonnes du fait de la mezzanine construite dans l'ouvrage existant d'une part, et la « mutilation de la charpente » d'autre part, caractérisaient l'existence d'un dommage actuel compromettant la solidité de la maison dans son ensemble (Cass. 3^e civ., 23 février 2017, n° 15-26505). Elle a également précisé que les désordres affectant l'extension de l'habitation et la liaison de cette extension avec l'habitation principale ancienne sont de nature décennale (Cass. 3^e civ., 2 février 2017, n° 15-28960).

Dommages futurs. Dès lors que l'expert judiciaire n'a pas précisé qu'à défaut de traitement, la présence des termites porterait atteinte de façon certaine à la solidité ou à la destination de l'ouvrage avant l'expiration du délai de dix ans, les dommages causés par les insectes ne présentent pas de caractère décennal (Cass. 3^e civ., 23 février 2017, n° 16-10452). De même, le

juge du fond, huit ans après la réception des travaux, a pu valablement considérer que le risque invoqué s'analysait comme hypothétique et ne permettait pas d'engager la responsabilité décennale, à l'aune d'un rapport d'expertise judiciaire énonçant : « Il est fortement supposé que la surélévation du mur ne répond pas aux critères de stabilité demandés en fonction de la nature du sol. En l'absence de vérification technique, il n'est pas certain que ce mur présente à l'avenir un dommage dans le délai décennal. Personne ne peut en être certain, même pas l'expert » (Cass. 3^e civ., 20 avril 2017, n° 16-11724).

Responsabilités tous azimuts

Responsabilité du maître d'œuvre. La responsabilité du maître d'œuvre est retenue pour défaut de surveillance des travaux, en raison de bruits dans les pièces en cas de vent résultant d'une absence de contreventement, d'une pose défectueuse des plaques de plâtre sous-rampants non conformes aux normes techniques et de la structure insuffisante de plusieurs pannes (Cass. 3^e civ., 19 janvier 2017, n° 15-27084).

Le fait que le maître d'ouvrage soit notoirement compétent en matière de construction de cliniques ne dispensait pas l'architecte de remplir son devoir d'information et de conseil, en l'avertissant de l'insuffisance de l'installation de renouvellement de l'air prévue au regard de recommandations unanimement admises dans la profession (Cass. 3^e civ., 23 mars 2017, n° 15-16077).

Responsabilité de l'entreprise. En sa qualité de professionnel, le constructeur ne pouvait - pour la reconstruction d'un mur de séparation entre deux fonds - se limiter aux instructions données par le maître d'ouvrage propriétaire. Il lui appartenait de vérifier la limite séparative et d'édifier l'ouvrage en observant cette limite (Cass. 3^e civ., 27 avril 2017, n° 16-13857).

Lorsque des désordres sont réservés à la réception, l'obligation de résultat de l'entrepreneur persiste jusqu'à la levée des réserves, même après l'expiration de la garantie de parfait achèvement, sans le priver d'un recours contre son sous-traitant à l'origine des désordres (Cass. 3^e civ., 2 février 2017, n° 15-29420, Bull.).

L'assemblée plénière de la Cour de cassation énonce depuis 2006 que « le tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement

Il ne peut pas
y avoir
de réception
partielle
au sein
d'un même lot.

de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage ». Ce principe commande qu'une faute ait été commise par le cocontractant dans l'exécution même de ses obligations et ne peut pas résulter du seul manquement à une obligation contractuelle de résultat de livrer un ouvrage conforme et exempt de vice (Cass. 3^e civ., 18 mai 2017, n° 16-11203, Bull.; Cass. 3^e civ., 27 avril 2017, n° 16-10691).

Travaux de reprise. Dès lors qu'il n'est pas démontré que les travaux de reprise de désordres préexistants - qui certes se sont révélés inefficaces - ont été à l'origine des désordres initiaux, ni qu'ils les ont aggravés, le lien de causalité entre les travaux de reprise inefficaces et les désordres auxquels ils devaient mettre un terme fait défaut, et la responsabilité de plein droit de l'entreprise ayant réalisé les travaux de reprise n'est pas engagée (Cass. 3^e civ., 15 juin 2017, n° 16-17811).



Garantie des vices cachés. Dès lors que le vendeur, en sa qualité de dernier exploitant du garage, ne pouvait ignorer les vices affectant les locaux, et que l'existence des cuves enterrées qui se sont avérées fuyardes n'avait été révélée à l'acquéreur que postérieurement à la vente, le vendeur ne pouvait pas se prévaloir de la clause de non-garantie des vices cachés (Cass. 3^e civ., 29 juin 2017, n° 16-18087, Bull.). L'éviction de ladite clause impose la démonstration de la connaissance antérieure du vice de la chose par les deux maîtres d'ouvrage vendeurs et non pas un seul d'entre eux (Cass. 3^e civ., 20 avril 2017, n° 15-24325). Le bref délai pour agir de la partie qui exerce l'action récursoire en garantie des vices cachés s'apprécie à partir de la date de l'assignation délivrée contre elle, et non de celle de la connaissance du vice (Cass. 3^e civ., 15 juin 2017, n° 15-16403, 15-18662).

Faute dolosive. Un arrêt remarqué témoigne de la détermination de la Cour à maintenir - après quelques décisions qui avaient permis d'en douter - la définition qu'elle avait traditionnellement donnée à la faute dolosive (qui permet au maître d'ouvrage victime de s'affranchir, notamment, du délai de forclusion de la garantie décennale). Le constructeur est ainsi, nonobstant ladite forclusion, contractuellement tenu à l'égard du maître d'ouvrage lorsque, de propos délibéré, même sans intention de nuire, il viole, par dissimulation ou par fraude, ses obligations contractuelles. Le fait qu'un constructeur n'ait pas pris les précautions élémentaires pour surveiller la totalité de l'exécution des travaux de gros œuvre qu'il a sous-traités ne suffit pas à caractériser la faute dolosive (Cass. 3^e civ., 5 janvier 2017, n° 15-22772, Bull. ; voir aussi Cass. 3^e civ., 23 mars 2017, n° 16-10992).

Ampleur de la réparation. On ne peut être indemnisé deux fois du même préjudice. La cour d'appel ne pouvait, de ce fait, à la fois indemniser intégralement le maître d'ouvrage des conséquences des manquements de l'entreprise à ses obligations et le dispenser de payer le montant des travaux exécutés par celle-ci (Cass. 3^e civ., 20 avril 2017, n° 16-13885).

Troubles anormaux de voisinage. La Cour a, ce premier semestre, appliqué la théorie des troubles anormaux de voisinage - qui bénéficie au syndicat des copropriétaires à l'encontre d'un copropriétaire (Cass. 3^e civ., 11 mai 2017, n° 16-14339, Bull.) - en raison de l'existence d'un écoulement d'eau envahissant le pourtour de l'entrée d'une villa et provoquant une humidité en partie basse remontant par capillarité sur ses murs, dès lors que les désordres relevés ne résultaient pas de l'exercice d'une servitude d'écoulement des eaux (Cass. 3^e civ., 30 mars 2017, n° 15-29341). La théorie a été aussi mise en œuvre - même en milieu urbanisé - au sujet d'une perte d'ensoleillement significative après la construction, sur la parcelle contiguë, d'un immeuble d'une hauteur bien plus importante que celle du bâtiment préexistant (Cass. 3^e civ., 19 janvier 2017, n° 15-28591).

Sous-traitance

Action directe. Après acceptation tacite du sous-traitant par le maître d'ouvrage, la banque, qui a fourni le cautionnement prévu à l'article 14 de la loi du 31 décembre 1975, est subrogée, après paiement, dans les droits et actions du sous-traitant. Elle est fondée à exercer l'action directe dont celui-ci disposait contre le maître d'ouvrage. L'assiette de l'action directe du sous-traitant est limitée au marché pour lequel il est intervenu, de sorte que la banque n'est pas fondée à réclamer les sommes payées par le

maître d'ouvrage à l'entrepreneur principal en exécution d'un contrat distinct du marché sous-traité (Cass. 3^e civ., 18 mai 2017, n° 16-10719, Bull.).

Responsabilités. La faute de l'entrepreneur principal, consistant en un défaut de communication de l'ensemble des informations nécessaires pour que le sous-traitant puisse exécuter ses obligations, justifie que le sous-traitant ne soit tenu que pour partie à garantir la condamnation de l'entrepreneur principal envers le maître d'ouvrage (Cass. 3^e civ., 9 mars 2017, n° 15-18105, 15-19104 et 15-21541, Bull.).

Viole l'article 14-1 de la loi du 31 décembre 1975, ainsi que l'article 1382 (devenu 1240) du Code civil, la cour d'appel qui, pour rejeter la demande en indemnisation présentée par le sous-traitant à l'encontre du maître d'ouvrage, lui reproche de ne pas avoir informé ce dernier des difficultés rencontrées avec l'entrepreneur principal ni demandé une délégation de paiement. La loi du 31 décembre 1975 n'impose en effet au sous-traitant aucune diligence particulière à l'égard de l'entrepreneur principal ou du maître d'ouvrage (Cass. 3^e civ., 19 janvier 2017, n° 15-28543).

Marchés de travaux

Norme Afnor NF P 03-001. L'entrepreneur, qui a régulièrement notifié, conformément aux prescriptions de la norme NF P 03-001 portant CCAG des marchés privés de travaux, son mémoire définitif au maître d'œuvre, est fondé à se prévaloir de son

La Cour est déterminée à maintenir la définition qu'elle avait traditionnellement donnée à la faute dolosive.

acceptation, alors même que le maître d'œuvre ne l'a pas transmis au maître d'ouvrage comme le lui imposait l'article 19.6.1 de la norme (Cass. 3^e civ., 20 avril 2017, n° 16-12092, Bull.).

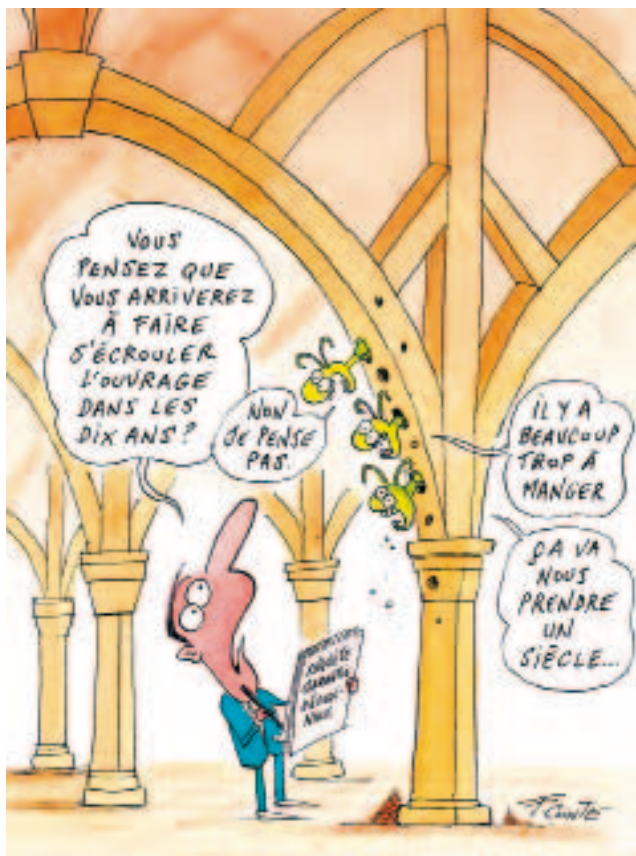
Marché à forfait. Les termes des comptes rendus de chantier et des devis de travaux non compris dans le marché initial et donc non compris dans le forfait, témoignant qu'ils auraient été commandés par le maître d'ouvrage à l'entreprise en accord avec le maître d'œuvre, ne suffisent pas à engager le maître d'ouvrage dès lors que le marché à forfait stipulait que les travaux en supplément feraient l'objet d'avenants chiffrés et signés par les deux parties (Cass. 3^e civ., 20 avril 2017, n° 16-12279).

Le caractère forfaitaire d'un marché ne peut exonérer de son obligation de réparer le préjudice le tiers au contrat d'entreprise (à savoir le bureau d'études) dont l'erreur commise dans son étude de métrés a conduit l'entrepreneur à établir un devis sous-évalué (Cass. 3^e civ., 19 janvier 2017, n° 15-20846, Bull.).

Garantie de paiement. La garantie de paiement peut être sollicitée à tout moment, même après la résiliation du marché, dès lors que le montant des travaux n'a pas été intégralement réglé, de sorte que l'obligation de la fournir n'est pas sérieusement contestable en référé (Cass. 3^e civ., 18 mai 2017, n° 16-16795, Bull.).

Assurances

Preuve du contrat d'assurance. Le contrat d'assurance est formé lorsque l'assuré a accepté les offres émises par l'assureur, la connaissance et l'acceptation des conditions générales et particulières conditionnant leur opposabilité à l'assuré et non la



formation du contrat ; si bien que la circonstance qu'elles n'aient pas été signées et renvoyées à l'assureur par l'assuré n'a aucune influence sur la formation du contrat dont le maître d'ouvrage assuré tentait de se délier (Cass. 3^e civ., 20 avril 2017, n° 16-10696, Bull.).

Exclusion formelle et limitée. A plusieurs occasions ce premier semestre, la Cour de cassation a énoncé qu'était formelle et limitée la clause très répandue excluant « les dommages subis par les ouvrages ou travaux effectués par l'assuré ». C'est ainsi que dès lors qu'était retenue l'absence de caractère décennal des désordres allégués, il devait être fait application de l'article de la police qui excluait valablement de la garantie « responsabilité civile professionnelle » les dommages subis par les travaux ou ouvrages exécutés par l'assuré (Cass. 3^e civ., 20 avril 2017, n° 16-11724 ; Cass. 3^e civ., 9 mars 2017, n° 16-11642 ; Cass. 3^e civ., 2 février 2017, n° 15-21063 ; Cass. 3^e civ., 5 janvier 2017, n° 15-26089).

Plafond. Un insert de cheminée qui entraîne la destruction de la totalité du bâtiment engage incontestablement la RCD de l'installateur de l'insert et l'application de sa police d'assurance RCD. Mais la Cour aggrave lourdement - et sans fondement selon nous - l'obligation de l'assureur en l'étendant au-delà du plafond de garantie figurant dans la police au titre de la garantie facultative des dommages aux existants pour le condamner à indemniser le montant utile à la réparation de tout l'immeuble (Cass. 3^e civ., 20 avril 2017, n° 16-13603).

Sinistres sériels. Opérant un contrôle *a minima* et critiqué par la doctrine, la Cour de cassation a énoncé qu'une cour d'appel, ayant retenu que les désordres n'étaient pas uniquement dus à la

tranchée ouverte par l'assuré mais également à un état préexistant de l'immeuble, a pu en déduire que l'ensemble des procédures en cours ne relevaient pas d'une cause unique et d'un même sinistre et que les plafonds de garantie ne s'appliquaient pas à l'ensemble des condamnations prononcées contre l'assureur (Cass. 3^e civ., 9 mars 2017, n° 15-29084 et 16-10477).

Dommages ouvrage. Dans un élan de protection de l'assuré maître d'ouvrage et de sévérité vis-à-vis de l'assureur dommages ouvrage (DO), la Cour a énoncé qu'il incombe à ce dernier, tenu d'une obligation de préfinancer les travaux de nature à remédier efficacement aux désordres, de rapporter la preuve de l'absence de lien de causalité entre son intervention et le dommage survenu postérieurement aux travaux de reprise (Cass. 3^e civ., 29 juin 2017, n° 16-19634, Bull.).

L'article L. 242-1, al. 5 du Code des assurances, qui sanctionne le retard ou le défaut, par l'assureur, de mise en œuvre de la garantie, est inapplicable aux dommages immatériels, qui ne relèvent pas des garanties d'assurance obligatoires (Cass. 3^e civ., 19 janvier 2017, n° 15-26441).

L'assignation délivrée à l'encontre d'une compagnie d'assurance en sa qualité d'assureur DO et d'assureur du promoteur ne saurait être réputée interrompre la prescription de l'action contre cette même compagnie en sa qualité d'assureur de la responsabilité d'un constructeur (Cass. 3^e civ., 2 février 2017, n° 15-28505).

La seule participation de l'entreprise aux opérations de l'expertise amiable de la Crac (2) initiée par l'assureur DO n'est pas interruptive de prescription au bénéfice du maître d'ouvrage ; et l'exécution des travaux de reprise financés par l'assurance de dommages ne constitue pas une reconnaissance de responsabilité non équivoque du constructeur (Cass. 3^e civ., 5 janvier 2017, n° 15-14739).

Prescription biennale. L'envoi par l'assureur, à l'assuré, d'une lettre recommandée avec accusé de réception ne peut interrompre la prescription biennale qu'en tant qu'elle concerne le paiement de primes (Cass. 2^e civ., 8 juin 2017, n° 16-19161, Bull.).

Procédure

Opposabilité du rapport d'expertise. L'assureur qui, en connaissance des résultats de l'expertise dont le but est d'établir la réalité et l'étendue de la responsabilité de son assuré, a eu la possibilité d'en discuter les conclusions, ne peut, sauf s'il y a eu fraude à son encontre, soutenir qu'elle lui est inopposable (Cass. 3^e civ., 20 avril 2017, n° 16-13904 ; Cass. 3^e civ., 2 février 2017, n° 16-11738).

Garantie de parfait achèvement (GPA). La suspension de la prescription du fait d'une expertise judiciaire, prévue par l'article 2239 du Code civil, n'est pas applicable au délai de forclusion de la GPA (Cass. 3^e civ., 23 février 2017, n° 15-28065).

Preuve du sinistre. Viole les articles 16 du Code de procédure civile et 6, § 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, la cour d'appel qui s'est fondée exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée unilatéralement à la demande de l'une des parties et qui n'est corroborée par aucun autre élément de preuve (Cass. 3^e civ., 2 mars 2017, n° 16-13337). ●

(1) Lire « Travaux sur existant : la Cour de cassation prend un virage à 180 degrés », par Pascal Dessuet, « Le Moniteur » du 6 octobre 2017.

(2) Convention de règlement de l'assurance construction.