



Marchés privés

Six mois de droit de la construction

Sélection des décisions les plus instructives rendues par la Cour de cassation au second semestre 2018.

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

Un constructeur de maisons individuelles doit-il déclarer spécifiquement cette activité pour être couvert par son assureur ? Qui doit prouver l'étendue de la mission de l'architecte en cas de litige sur le montant de ses honoraires ? Des désordres doivent-ils avoir la même origine technique que les désordres initiaux pour être qualifiés d'« évolutifs » ? Le juge peut-il se fonder uniquement sur une expertise privée pour trancher un litige ? La Cour de cassation a répondu à toutes ces questions, et à bien d'autres, durant les six derniers mois de 2018.

L'ouvrage, l'élément d'équipement et la réception

Ouvrage. Des réparations de fortune d'une toiture ne sont pas constitutives d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil, à défaut d'avoir démontré que des éléments nouveaux auraient été fournis et mis en œuvre en remplacement des

anciens ; elles ne peuvent donc donner prise à la garantie décennale (Cass. 3^e civ., 18 octobre 2018, n^o 17-26313). Ce qui fait écho à un arrêt de février 2018, publié et commenté au Bulletin de la Cour de cassation et que nous avons cité dans notre chronique d'octobre dernier (Cass. 3^e civ., 28 février 2018, n^o 17-13478, Bull.), qui énonçait que : « En raison de leur modeste importance, sans incorporation de matériaux nouveaux à l'ouvrage, les travaux, qui correspondaient à une réparation limitée dans l'attente de l'inéluctable réfection complète d'une toiture à la vétusté manifeste, ne constituaient pas un élément constitutif de l'ouvrage. »

Réception. Une cour d'appel ne peut valablement rejeter la demande de prononcé d'une réception judiciaire (d'une véranda en aluminium), sans rechercher, comme il le lui était demandé, si l'ouvrage n'était pas en état d'être reçu. La Cour de cassation vient rappeler ici que la réception judiciaire ne peut être

prononcée par le juge saisi que si l'ouvrage était en état d'être reçu (Cass. 3^e civ., 18 octobre 2018, n° 17-24278), c'est-à-dire habitable, même s'il n'est pas achevé (Cass. 3^e civ., 22 novembre 2018, n° 17-27669).

Les garanties légales

Imputabilité. La Cour rappelle que la présomption de responsabilité civile décennale ne s'applique qu'au détriment des constructeurs à qui les dommages sont imputables, c'est-à-dire survenus dans la partie d'ouvrage à la réalisation de laquelle ceux-ci ont concouru (Cass. 3^e civ., 8 novembre 2018, n° 17-23996).

Dommages évolutifs. La jurisprudence exige depuis 2006, pour qualifier juridiquement un dommage d'« évolutif », trois conditions cumulatives : que les désordres aient été judiciairement dénoncés dans le délai de la garantie décennale ; que les désordres initiaux aient été physiquement de gravité décennale ; et enfin, que les nouveaux désordres constituent l'aggravation des désordres initiaux et affectent les mêmes ouvrages. La troisième chambre civile de la Cour vient d'en ajouter un quatrième, à savoir une identité de cause technique entre les désordres apparus postérieurement au délai d'expiration de la responsabilité décennale et ceux reconnus antérieurement (Cass. 3^e civ., 4 octobre 2018, n° 17-23190, Bull.).

Ampleur et conséquence. La réception sans réserves de désordres apparents n'interdit pas au maître d'ouvrage de rechercher la responsabilité de l'entrepreneur lorsqu'il n'a pas été mis en situation de mesurer l'ampleur des désordres au moment de ladite réception.

Ainsi dans une affaire tranchée par la Cour en décembre, les maîtres d'ouvrage, qui n'étaient pas des professionnels du bâtiment et ne pouvaient imaginer que les désordres prendraient de l'ampleur et se généraliseraient sur la quasi-intégralité de la façade, étaient recevables à engager la responsabilité du constructeur, nonobstant l'absence de réserves à la réception (Cass. 3^e civ., 20 décembre 2018, n° 17-26523).

Responsabilités tous azimuts

Habilitation du syndic. Une décision prise en assemblée générale donnant mandat à un avocat d'intenter une action en justice aux fins d'indemnisation du préjudice subi par la copropriété et différents copropriétaires ne suffit pas pour que le recours soit recevable. La Cour de cassation considère en effet que les articles 18 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété et 55 de son décret d'application du 17 mars 1967 commandent que l'habilitation du syndic à représenter le syndicat des copropriétaires énonce de façon précise les désordres (Cass. 3^e civ., 15 novembre 2018, n° 17-24789).

Responsabilité du maître d'œuvre. Le fait que le maître d'ouvrage soit un promoteur n'exonère pas le maître d'œuvre de son obligation de le mettre en garde sur l'insuffisance des prévisions financières du projet et sur le risque d'une dérive susceptible de découler d'une recherche d'économies trop importante. Le maître d'œuvre a vu sa responsabilité retenue car il avait approuvé des suppléments pour des travaux visés dans le marché et des situations ne correspondant pas à l'état réel d'avancement du chantier, le montant total des travaux ayant subi une importante augmentation (Cass. 3^e civ., 20 décembre 2018, n° 17-17801).

Obligation de résultat. L'obligation de résultat de l'entrepreneur principal (visée à l'ancien article 1147 du Code civil, devenu article 1231-1) s'étend aux désordres réservés jusqu'à la levée des réserves, même après l'expiration de la garantie de parfait achèvement (Cass. 3^e civ., 8 novembre 2018, n° 17-26425).

Troubles anormaux de voisinage. La Cour de cassation a retenu que la propriétaire d'une maison désormais surplombée par un immeuble de plusieurs étages, situé à 2 mètres des fenêtres de son salon et de sa chambre, entraînant ainsi une perte de vue et de luminosité dans les pièces principales de son logement, supportait un trouble anormal de voisinage. Peu importait l'urbanisation importante du secteur, dès lors que cette nouvelle construction dégradait son cadre de vie et engendrait une dépréciation de son bien (Cass. 3^e civ., 15 novembre 2018, n° 17-24176).

Maintenant une acception large de la notion de « voisin occasionnel auteur du trouble », sans considération de la nature de l'occupation du fonds d'où émanent les troubles, la Cour énonce que l'entrepreneur exécutant des travaux publics d'aménagement d'une voirie qui ont provoqué la rupture d'une conduite de gaz et une explosion suivie d'un incendie endommageant un immeuble voisin « est responsable de plein droit pour avoir exercé une activité en relation directe avec le trouble anormal causé » (Cass. 3^e civ., 8 novembre 2018, nos 17-24333 et 17-26120, Bull. ; voir également Cass. 3^e civ., 13 décembre 2018, n° 17-18657).

Ampleur de la réparation. La TVA applicable au montant des condamnations prononcées est celle en vigueur au jour de la décision du juge, lorsqu'elle est plus élevée que celle applicable au moment de l'exécution des travaux (Cass. 3^e civ., 5 juillet 2018, n° 14-17045).

Interruption et suspension de la prescription. L'effet suspensif de prescription de l'ordonnance de référé expertise (article 2239 du Code civil) ne prive pas d'effet interruptif de prescription la citation en justice aux fins de référé expertise (article 2241 du Code civil) qui l'a précédée. Cela a permis, en l'espèce, de rendre recevable l'action judiciaire fondée sur le terrain de la responsabilité

contractuelle des constructeurs, qui doit être engagée dans le délai de dix ans après la réception conformément à l'article 1792-4-3 du Code civil (Cass. 3^e civ., 4 octobre 2018, n° 17-23993).

Force majeure. Le fait est suffisamment peu fréquent pour être relevé : la Cour de cassation a retenu en fin d'année dernière un cas de force majeure exoné-

ratoire de responsabilité des constructeurs. La cour d'appel a en effet retenu à bon droit que le glissement de terrain affectant le parcours de golf n'était pas imputable à des fautes d'exécution ou à des erreurs de conception, mais à un aléa géologique non détectable et consistant en la présence d'un thalweg.

Constatant le caractère imprévisible du dommage (nonobstant l'instabilité notoire des terrains), son irrésistibilité et son extranéité à l'activité des intervenants, les juges ont estimé que cela constituait un événement de force majeure exonérant les intervenants de toute responsabilité (Cass. 3^e civ., 6 décembre 2018, n° 17-26678).

La Cour
de cassation
a retenu un cas
de force majeure
exonératoire
de responsabilité
des constructeurs.

Marchés de travaux

Obligations de l'architecte. La charge de la preuve de l'étendue de la mission confiée pèse sur l'architecte qui sollicite le paiement des honoraires et l'allocation de dommages-intérêts. La proposition de contrat qu'il avait adressée au maître d'ouvrage, non signée, ne pouvait avoir la moindre valeur probante (Cass. 3^e civ., 6 septembre 2018, n° 17-21329, Bull.).

Garantie de paiement. Aucune disposition propre aux procédures collectives n'empêche l'administrateur et le débiteur, s'ils veulent que les travaux reprennent, d'effectuer les diligences nécessaires à l'obtention de la garantie financière de paiement de l'article 1799-1 du Code civil. L'ouverture d'un redressement judiciaire ne peut avoir pour effet de contraindre un entrepreneur ayant, auparavant, régulièrement notifié le sursis à l'exécution de ses travaux, à les reprendre sans obtenir ladite garantie financière (Cass. com., 10 octobre 2018, n° 17-18547, Bull.).

Assurances

Exclusion et attestations d'assurance. Un arrêt confirme que les clauses d'exclusion des dommages subis par les ouvrages exécutés et livrés par l'assuré - dont le jeu empêchait la couverture de la responsabilité contractuelle de l'entreprise résultant d'inexécutions ou de malfaçons réservées à la réception - ne créent pas de déséquilibre significatif, au sens du contrat d'adhésion, entre l'assureur et l'assuré. Elles ne réduisaient pas à néant, en l'espèce, l'objet de la garantie (Cass. 3^e civ., 22 novembre 2018, n° 17-26424). Cette décision vient d'autre part préciser - point plus inédit - que l'attestation d'assurance responsabilité civile contractuelle du constructeur devait fournir des informations sur la nature et l'étendue des garanties souscrites, sans nécessairement reproduire toutes les clauses d'exclusion ou de limitation de garantie. De sorte que la compagnie d'assurance ne commet pas de faute engageant sa responsabilité délictuelle vis-à-vis du maître d'ouvrage lorsqu'elle ne fait pas figurer toutes ces clauses dans l'attestation.

La Cour de cassation précise le même jour que la stipulation, dans une police d'assurance décennale, qui subordonne l'acquisition de la garantie à la réalisation d'une étude technique, ne constitue pas une exclusion de garantie qui ferait échec à des règles d'ordre public. La haute juridiction ne précise toutefois pas si cette clause pouvait constituer une condition de garantie valable au regard des articles L. 241-1 et L. 243-8 du Code des assurances (Cass. 3^e civ., 22 novembre 2018, n° 17-22112, Bull.).

Prescription biennale. La cour d'appel, qui retient qu'aucune disposition du Code des assurances ne prévoit l'inopposabilité de la prescription biennale du droit des assurances aux motifs qu'elle ne figurerait pas dans la police, viole l'article R. 112-1 dudit code. L'on sait en effet qu'à défaut d'avoir rappelé dans son contrat d'assurance l'ensemble des causes ordinaires et extraordinaires de ladite prescription, l'assureur est irrecevable à opposer à son assuré l'acquisition du délai de prescription biennale édicté par l'article L. 114-1 du code (Cass. 2^e civ., 25 octobre 2018, n° 17-26549).

Une offre transactionnelle ne caractérise pas en elle-même une reconnaissance de responsabilité interruptive de prescription si aucune mention sur ce point n'a été insérée dans l'acte, énonce la Cour. Dans l'affaire ici tranchée, l'offre mentionnait : « Important : cette lettre d'acceptation reprend la proposition amiable de l'assureur, sans aucune reconnaissance du droit du

réclamant. À défaut d'acceptation, l'assureur reprendra tous ses droits, dont celui d'invoquer la prescription annale à compter du 25 avril 2014, pour la totalité de la réclamation » (Cass. 1^{re} civ., 19 septembre 2018, n° 17-21483).

Activités déclarées. La liste des activités déclarées est cruciale, car elle délimite le champ d'application de la police. La Cour a ainsi jugé le semestre dernier que la réfection totale de l'étanchéité d'une toiture-terrasse consistant en la mise en œuvre de matériaux bitumeux ou de synthèse n'est pas assimilable à l'activité de couverture-zinguerie déclarée (Cass. 3^e civ., 22 novembre 2018, n° 17-23334). De même, la société assurée uniquement pour les activités « peinture, papiers peints » et « ravalement de façades par nettoyage » n'est pas couverte pour le sinistre né de l'exécution de travaux de terrassement et de maçonnerie (Cass. 3^e civ., 6 décembre 2018, n° 17-25957).

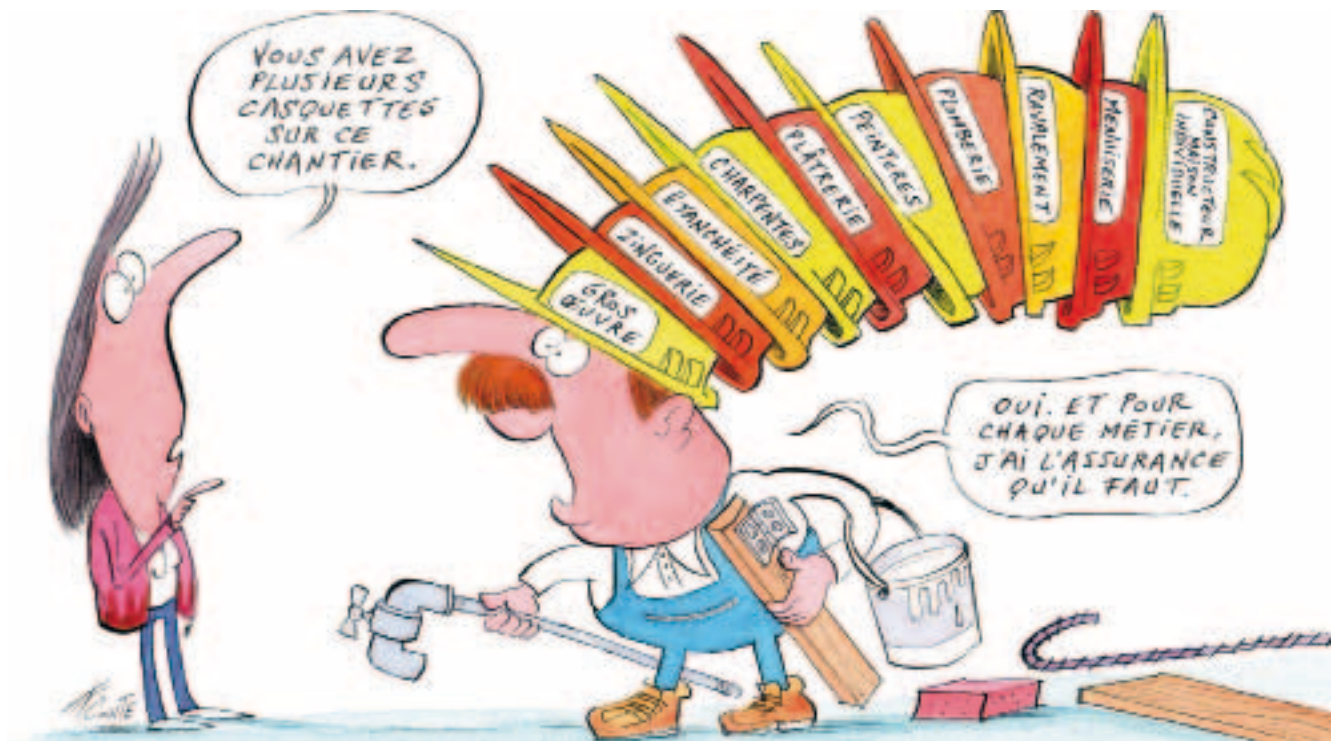
L'activité de constructeur de maisons individuelles correspond à un secteur spécifique d'activité professionnelle et doit, en conséquence, faire l'objet d'une déclaration à ce titre. Il ne suffit pas de déclarer les travaux et procédés de construction correspondants... Ainsi une cour d'appel a pu, à bon droit, rejeter les demandes en garantie d'un constructeur de maisons individuelles assuré pour les travaux de techniques courantes

La garantie
d'assurance
d'une activité
d'étanchéité
selon un procédé
précis ne s'étend
pas à d'autres
procédés.

correspondant aux activités déclarées de gros œuvre, plâtrerie-cloisons sèches, charpentes et ossature bois, couverture-zinguerie, plomberie-installation sanitaire, menuiserie, dès lors que l'activité construction de maisons individuelles n'avait pas été déclarée (Cass. 3^e civ., 18 octobre 2018, n° 17-23741, Bull.).

La garantie d'assurance d'une activité d'étanchéité selon un procédé précis ne s'étend pas à d'autres procédés, énonce la Cour de cassation (Cass. 3^e civ., 8 novembre 2018, n° 17-24488, Bull.). La haute juridiction réaffirme ainsi sa volonté de s'attacher à la lettre des déclarations de l'assuré, plutôt qu'à l'objet de l'activité déclarée. Mais ne semble pas pour autant venir invalider le principe posé depuis un arrêt de principe de 2008 (Cass. 3^e civ., 10 septembre 2008, n° 07-14884, Bull. n° 126), qui énonçait qu'un assureur ne peut refuser à un constructeur la garantie résultant d'un contrat d'assurance obligatoire en se fondant sur les modalités d'exécution de l'activité déclarée et non sur son objet.

Déclaration de chantier. La Cour de cassation approuve la cour d'appel d'avoir jugé qu'il résulte « des stipulations [...] de la police que la déclaration obligatoire par l'assuré de ses chantiers en cours constitue une condition d'application du contrat d'assurance et, qu'en cas de sinistre affectant un chantier non déclaré, l'assureur est fondé à opposer une non-garantie à l'assuré comme aux tiers lésés ». Ce, alors que la déclaration n'est exigée qu'au titre de la déclaration des risques, classiquement sanctionnée par la réduction proportionnelle de l'indemnité (en cas de fausse déclaration non intentionnelle, art. L. 113-9 du Code des assurances) ou la nullité du contrat (en cas de fausse déclaration intentionnelle, art. L. 113-8) d'une part ; et que les stipulations ne précisaient pas expressément qu'elles instaurent



une condition de garantie d'autre part (Cass. 3^e civ., 6 décembre 2018, n° 17-25957, précité).

Dommages ouvrage. Le maître d'ouvrage souscripteur ayant perdu la qualité de propriétaire au jour du sinistre n'a pas la qualité de bénéficiaire et ne peut plus établir la déclaration de sinistre (Cass. 3^e civ., 18 octobre 2018, n° 17-14799, Bull.). L'assureur dommages ouvrage est tenu de préfinancer le montant utile à la réalisation de travaux mettant fin aux désordres de manière pérenne et efficace (Cass. 3^e civ., 6 décembre 2018, n° 18-11075), même si l'imperfection des travaux de réparation n'est pas de gravité décennale (Cass. 3^e civ., 20 décembre 2018, n° 17-24870). Il n'appartient pas à l'assureur d'interroger son assuré sur l'existence d'autres désordres à d'autres endroits du bâtiment que ceux d'ores et déjà objets d'une déclaration de sinistre (Cass. 3^e civ., 5 juillet 2018, n° 15-18998).

Responsabilité civile décennale. L'assureur de responsabilité civile décennale d'un constructeur est tenu de couvrir les désordres de nature décennale tant vis-à-vis du maître d'ouvrage victime que des autres constructeurs et de leurs assureurs exerçant une action délictuelle récursoire à son encontre (Cass. 3^e civ., 8 novembre 2018, n° 17-13833, Bull.). Peu importe à cet égard que l'action du constructeur ne soit pas fondée sur la garantie décennale, puisqu'il convient en la circonstance de prendre en compte la nature des désordres et pas le fondement juridique de la responsabilité de l'assuré.

Subrogation. L'assureur multirisques qui a indemnisé son assuré de dommages consécutifs à des travaux sur son immeuble alors qu'il n'était pas contractuellement tenu de le faire, n'est pas recevable à assigner ensuite en remboursement les constructeurs responsables sur le fondement de la subrogation légale (Cass. 3^e civ., 6 décembre 2018, n° 17-28842).

Expertise

Opposabilité du rapport d'expertise. La compagnie d'assurance n'ayant été atraite aux opérations d'expertise qu'en sa qualité d'assureur décennal des constructeurs, le rapport d'expertise judiciaire ne lui est pas opposable lorsqu'elle est assignée en tant qu'assureur dommages ouvrage par le maître d'ouvrage (Cass. 3^e civ., 6 décembre 2018, n° 18-11075).

Le juge ne peut se fonder uniquement sur une expertise privée, même si les opérations d'expertise ont été menées dans le respect du contradictoire. C'est en ce sens qu'a statué la deuxième chambre civile à l'occasion d'un arrêt publié (certes dans un domaine étranger au droit de la construction), en énonçant : « Violé l'article 16 du Code de procédure civile l'arrêt qui, pour retenir la responsabilité d'une partie, se fonde exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties, peu important qu'elle l'ait été en présence de l'ensemble de celles-ci » (Cass. 2^e civ., 13 septembre 2018, n° 17-20099, Bull.). Si la chambre mixte de la Cour avait déjà affirmé que le juge ne pouvait « se fonder exclusivement sur une expertise réalisée à la demande de l'une des parties » (Cass. ch. mixte, 28 septembre 2012, n° 11-18710, Bull.), la deuxième chambre civile précise dorénavant que la règle s'applique quand bien même les opérations ont été menées contradictoirement.

La troisième chambre civile, elle, a rendu un arrêt plus ambigu (et non publié au Bulletin), duquel on retient que le rapport d'expertise privé est certes opposable dès lors qu'il est produit aux débats judiciaires et soumis à la discussion de parties, mais ne peut servir de fondement exclusif à une condamnation dès lors qu'il n'a pas été établi contradictoirement (Cass. 3^e civ., 20 décembre 2018, n° 17-27671). ●