

COUR DE CASSATION - PREMIER SEMESTRE 2011

Marchés privés : six mois de droit de la construction

Quel est le délai d'exécution des travaux dans le silence du marché? Quelle est l'incidence de la non-conformité aux règles parasismiques? Autant de questions auxquelles la Cour de cassation a dû répondre durant le premier semestre 2011. Revue de détail des décisions de justice les plus pertinentes ou novatrices, en matière de marchés privés.

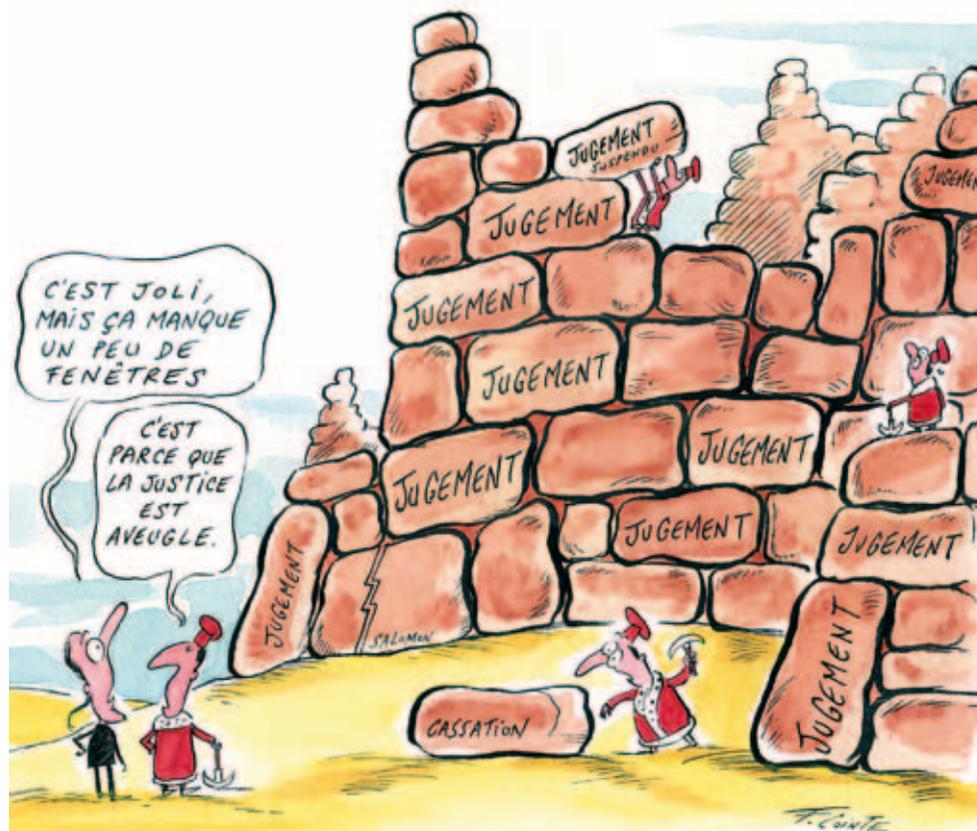


PAR LAURENT KARILA
Avocat associé - Karila, société d'avocats

LA RÉCEPTION DES TRAVAUX

La réception dans tous ses états

La Cour de cassation se prononce régulièrement sur les conditions de la réception expresse, tacite ou judiciaire des travaux. Elle rappelle ainsi que le respect du caractère contradictoire de la réception expresse ne commande pas nécessairement la signature du procès-verbal de réception, dès lors que l'exigence de la contradiction avait été satisfaite par la participation aux opérations de réception (Cass. 3^e civ. 12 janvier 2011, n° 09-70262). Concernant la réception tacite: elle observe que l'existence d'un document signé par les deux parties sur lequel était formulée une liste de désordres et l'accord du maître d'ouvrage de voir l'entrepreneur les reprendre, ne suffisent pas à caractériser la volonté non équivoque de ce maître d'ouvrage d'accepter les travaux dont il avait refusé de payer le solde du prix (Cass. 3^e civ., 15 mars 2011, n° 10-15300). La Cour considère en revanche que l'établissement par un architecte de la liste des malfaçons et la proposition « d'un apurement des comptes avec convocation infructueuse de l'entrepreneur, y compris en conciliation judiciaire », manifestaient clairement la volonté de réceptionner l'ouvrage même inhabitable compte tenu de sa dangerosité (Cass. 3^e civ., 27 avril 2011, n° 10-10643). Encore et toujours, elle rappelle que la seule prise de possession ne suffit pas



à caractériser l'existence d'une réception tacite (Cass. 3^e civ., 25 mai 2011, n° 10-18310). La Cour de cassation rappelle par ailleurs que ni l'achèvement (Cass. 3^e civ., 25 janvier 2011, n° 09-71821) ni le constat de l'habitabilité de l'ouvrage ou de son état d'être reçu (Cass. 3^e civ., 25 janvier 2011, n° 10-30617) ne sont des conditions de la réception tacite dont il est rappelé que la date doit impérativement être précisée par le juge (Cass. 3^e civ., 30 mars 2011, n° 10-30116, 358, Bull. à venir). La réception judiciaire ne peut être fixée quant à elle qu'à une date où l'ouvrage est en état d'être reçu, c'est-à-dire habitable (Cass. 3^e civ., 29 mars 2011, n° 10-15824; Cass. 3^e civ., 7 juin 2011, n° 09-70383).

La réception est-elle encore unique?

La notion d'unicité de la réception a été bousculée. La Cour de cassation a énoncé qu'en dépit de ce que des travaux de réparation en sous-sol constituaient un ensemble

indissociable, leur réalisation « en trois paliers successifs qui avaient fait l'objet de trois réceptions distinctes en date du 26 juillet 1993, 25 avril 1994 et 8 novembre 1994 » ne

La Cour de cassation a bousculé la notion d'unicité de la réception des travaux.

permettait pas de retenir la date de la fin de la troisième tranche comme point de départ de la garantie décennale (Cass. 3^e civ., 2 mars 2011, n° 10-15211, Bull. à venir). Elle a par ailleurs (Cass. 3^e civ., 22 juin 2011, n° 10-20216, non publié) cassé pour violation de l'article 1792-6 du Code civil, un arrêt de la cour d'appel de Pau qui avait énoncé que le procès-verbal de réception du lot miroiterie (antérieur de trois mois à la réception générale de l'ouvrage) était dépourvu d'effet; et que la responsabilité du titulaire dudit lot pouvait donc être

engagée du fait de rayures constatées à la réception de l'ensemble de l'ouvrage, la Cour de cassation retenant que «la réception partielle par lots n'est pas prohibée par la loi».

L'EXÉCUTION DU MARCHÉ

Forfait ou pas, les modifications ne sont pas unilatérales

La Cour de cassation sauvegarde les intérêts du maître d'ouvrage assigné en paiement de travaux supplémentaires par l'entreprise: elle considère qu'en dépit de ce que lesdits travaux avaient été envisagés dès l'origine d'une part et de ce que le maître d'ouvrage avait assisté aux quatorze réunions de chantier, sollicité des modifications en cours de route et réceptionné les travaux sans réserve sur leur contenu d'autre part, la cour

Le montant d'un marché à forfait n'est pas modifiable unilatéralement, même au motif d'une erreur dans le taux de TVA applicable.

d'appel ne pouvait pas conclure que le maître d'ouvrage avait expressément commandé les travaux supplémentaires avant leur réalisation ou les avaient acceptés sans équivoque après leur exécution, et ce même en l'absence d'un marché à forfait (Cass. 3^e civ. 11 janvier 2011, n° 10-12265). Le même raisonnement s'applique *a fortiori* en présence d'un marché à forfait (Cass. 3^e civ., 30 mars 2011, n° 10-12802; et pour une application au sous-traitant, voir Cass. 3^e civ., 29 mars 2011, n° 10-30253, 378). La Cour jugea également ce semestre que le montant d'un marché à forfait ne peut être unilatéralement modifié, même au motif d'un changement ou d'une erreur dans le taux de la TVA applicable (Cass. 3^e civ., 11 mai 2011, n° 10-17439).

La force de la norme NF P 03-001

Le marché qui se réfère à la norme Afnor NF P 03-001 (1), précise la Cour, peut déroger aux dispositions de l'article L. 110-4 du Code de commerce selon lesquelles sont prescrites toutes actions en paiement pour ouvrages faits, un an après la réception (Cass. 3^e civ., 29 mars 2011, n° 10-30303). La Cour énonce par ailleurs qu'à défaut d'envoyer au constructeur une mise en demeure restée sans effet avant de faire établir le mémoire définitif par le maître d'œuvre, conformément à l'article 19.5.4 de la norme, la contestation par l'entreprise du décompte définitif établi par le maître d'œuvre reste toujours possible (Cass. 3^e civ., 25 mai 2011, n° 10-19271, Bull. à venir).

Des droits, mais pas tous

La Cour de cassation rappelle le droit de l'entreprise à suspendre l'exécution du contrat lorsque le maître d'ouvrage ne lui a

pas fourni la garantie de paiement prévue par l'article 1799-1 du Code civil (Cass. 1^{re} civ., 16 mars 2011, n° 10-30414); et qu'une éviction de l'entreprise sans préavis lui ouvre droit à réparation à l'encontre du maître d'ouvrage (Cass. 3^e civ., 8 février 2011, n° 10-10431). Elle précise néanmoins que «l'entrepreneur est soumis à l'obligation de livrer les travaux dans un délai raisonnable, même lorsque les devis ne mentionnent aucun délai d'exécution et qu'aucun planning n'a été fixé» (Cass. 3^e civ., 16 mars 2011, n° 10-14051, Bull. à venir). On relèvera enfin que le maître d'ouvrage délégué, contractuellement tenu de régler les entreprises, est exposé à se voir directement réclamer paiement par l'entreprise créancière du maître d'ouvrage (Cass. 3^e civ., 8 février 2011, n° 09-70133).

L'élément d'équipement avant ou après réception

En droite ligne de ses précédentes décisions, la Cour confirme que le dommage affectant l'élément dissociable installé postérieurement à la construction de l'ouvrage ne relève que de la responsabilité de droit commun et non de la garantie biennale de bon fonctionnement (Cass. 3^e civ., 21 juin 2011, n° 10-23932). On observera cependant, comme nous le soulignons dans notre précédente chronique, que certaines cours d'appel n'hésitent pas à qualifier d'indissociables certains éléments pour les soumettre aux garanties légales. La Cour rappelle par ailleurs qu'à l'expiration du délai biennal de garantie de bon fonctionnement applicable aux vices affectant les éléments d'équipement dissociables, l'application de la responsabilité contractuelle de droit commun est exclue (Cass. 3^e civ., 1^{er} mars 2011, n° 10-15208, 241).

Du devoir de conseil de l'architecte quant au droit et au chiffre

La Cour de cassation énonce que l'architecte est – vis-à-vis de son client copropriétaire envisageant la réalisation de travaux – tenu d'une obligation de conseil sur la nécessité d'obtenir l'accord de la copropriété avant le début des travaux de remplacement de la véranda, et de déposer une déclaration de travaux (Cass. 3^e civ., 25 janvier 2011, n° 10-11720). Elle retient la responsabilité contractuelle de l'architecte qui avait reçu mission de réaliser l'estimation financière du projet de travaux, laquelle avait été reprise dans son contrat d'architecte et dans sa proposition d'honoraires, sans procéder à une estimation intermédiaire du montant des travaux et en se contentant de n'informer le maître d'ouvrage du non-respect de l'enveloppe financière fixée qu'une fois les travaux en grande partie réalisés (Cass. 3^e civ., 29 mars 2011, n° 10-14510).

LA SOUS-TRAITANCE

Le maître d'ouvrage et le sous-traitant

La Cour de cassation s'est penchée sur l'obligation du maître d'ouvrage d'avoir à mettre l'entreprise en demeure de lui faire accepter son sous-traitant et agréer ses conditions de paiement (Cass. 3^e civ., 29 mars 2011, n° 10-11916); et sur les conditions de ces acceptation et agrément qui doivent caractériser la volonté non équivoque du maître d'ouvrage (Cass. 3^e civ., 24 mai 2011, n° 10-17252, 607). Elle énonce enfin de manière plus solennelle qu'un sous-traitant, dont le maître d'ouvrage n'avait jamais eu connaissance, et qui ne s'est manifesté auprès de ce dernier qu'après le redressement judiciaire de l'entreprise principale, ne peut rechercher la responsabilité du maître d'ouvrage, lequel n'est plus en mesure de mettre en demeure l'entreprise principale mise en redressement judiciaire (Cass. 3^e civ., 22 juin 2011, n° 10-18573, Bull. à venir).

LA RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS

La «garantie» des «vices» «cachés»

L'existence d'un «vice» est l'une des conditions de l'action en garantie des vices cachés. La Cour de cassation a jugé que la présence d'amiante dans des matériaux en faible quantité et dans un bon état de conservation ne constituait pas un vice au sens de l'article 1641 du Code civil (Cass. 3^e civ., 29 mars 2011, n° 10-14503). De même, une faiblesse géologique du terrain dont l'acquéreur n'ignorerait rien n'était pas un vice caché rendant l'immeuble impropre à sa destination normale (Cass. 3^e civ., 30 mars 2011, n° 10-15309). La Cour s'est également penchée sur l'applicabilité des clauses de non garantie des vices cachés insérées dans les actes de ventes, clauses inapplicables aux professionnels. Elle a ainsi donné raison à la cour d'appel, qui a relevé que le vendeur d'un immeuble s'était comporté en maître d'œuvre, avait acheté les matériaux, conçu et en partie réalisé l'installation de chauffage

La présence d'amiante dans des matériaux en faible quantité et dans un bon état de conservation ne constituait pas un vice caché.

avec poêle à bois à l'origine de l'incendie ayant détruit la toiture et la charpente, et en a déduit qu'il devait être assimilé à un vendeur professionnel tenu de connaître le vice de la chose vendue (Cass. 3^e civ., 9 février 2011, n° 09-71498, Bull. à venir). S'agissant du délai de l'action, la Cour de cassation a confirmé que celui qui oppose la fin de non-recevoir tirée du dépassement du délai d'exercice de l'action en garantie des vices cachés doit en justifier (Cass. 3^e civ., 9 février 2011, n° 10-11573, Bull. à venir). C'était donc en l'espèce

► **Marchés privés** Six mois de droit de la construction

au vendeur de prouver que le vice avait été découvert par l'acquéreur à une date compatible avec l'expiration de la garantie.

La Cour précise d'autre part, relativement à la sanction de cette garantie, que le vendeur de radiateurs viciés est tenu sur le fondement de la garantie des vices cachés du paiement de dommages et intérêts et non pas seulement de la restitution du prix ou de sa diminution, en particulier lorsque, comme en l'espèce, la restitution s'avérait impossible (Cass.

Le fait que les architectes et BET n'occupent pas matériellement le fonds voisin ne suffit pas à écarter le trouble anormal de voisinage.

3^e civ., 23 juin 2011, n° 10-17345). La Cour de cassation, toujours vigilante sur le fondement de l'action engagée (Cass. 3^e civ., 23 juin 2011, n° 10-19099) a pu enfin énoncer que la garantie de l'assureur en responsabilité civile du fabricant d'ardoises n'est pas acquise dès

lors que lesdites ardoises avérées défectueuses ne sont pas de la même origine et composition que celles assurées (Cass. 3^e civ., 29 mars 2011, n° 10-30078).

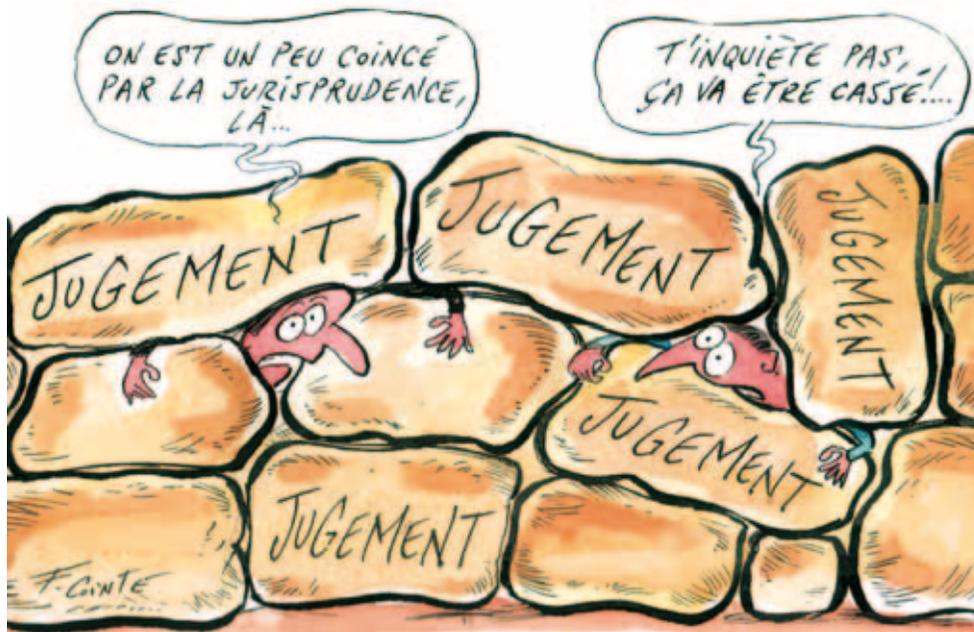
Le trouble anormal du voisinage, une responsabilité sans faute?

La Cour de cassation a jugé qu'il n'était pas possible de condamner un maître d'œuvre, un bureau d'études de sol et un contrôleur technique au seul prétexte que leur qualité d'intervenants intellectuels et/ou ponctuels sur le chantier n'était pas de nature à les exonérer de leur responsabilité objective en qualité de «voisin occasionnel». Il aurait fallu caractériser en quoi les troubles subis étaient en relation de cause directe avec la réalisation des missions (Cass. 3^e civ., 9 février 2011, n° 09-71570/09-72494, Bull. à venir).

Faisant application du même raisonnement, la Cour cassait un peu plus tard dans l'année un arrêt d'appel qui retenait que l'assureur du maître d'ouvrage ne pouvait pas invoquer le trouble anormal de voisinage à l'encontre des architectes et bureaux d'études n'occupant pas matériellement le fonds voisin. Ce motif ne suffisait pas à exclure l'existence d'une relation de cause directe entre les troubles subis et les missions respectivement confiées aux architectes et aux bureaux d'études (Cass. 3^e civ., 28 avril 2011, n° 10-14516, 10-14517, 450, Bull. à venir).

La non-conformité aux normes parasismiques entraîne l'impropriété à la destination

A l'occasion d'un arrêt remarqué (Cass. 3^e civ., 11 mai 2011, n° 10-11713, 523, Bull. à venir), la Cour de cassation a rendu plus sévère encore l'application de la garantie décennale à des non-conformités para-



sismiques. Elle a énoncé que le dommage consistant dans la non-conformité de l'ouvrage aux règles parasismiques obligatoires dans la région où il se trouvait était un facteur certain de risque de perte par séisme qui compromettait sa solidité et le rendait impropre à sa destination.

LES ASSURANCES

L'assurance dommages-ouvrage, garantie de pérennité de l'ouvrage et de sa réparation

Un arrêt a semblé étendre encore l'obligation de préfinancement de l'assureur dommages-ouvrage. La Cour a considéré que cette obligation de préfinancer les travaux nécessaires à la réparation des désordres de nature décennale n'était pas limitée à la réalisation des seuls travaux permettant à l'ouvrage d'atteindre sans nouveaux désordres le délai de dix ans courant à compter de la réception initiale de cet ouvrage (Cass. 3^e civ., 22 juin 2011, n° 10-16308, Bull. à venir).

Le contrat d'assurance doit rappeler la prescription biennale et les points de départ des délais

Consacrant un devoir général d'information de l'assureur fondé sur l'article R. 112-1 du Code des assurances, la Cour de cassation a précisé qu'à peine d'inopposabilité à l'assuré du délai de prescription édicté par l'article L. 114-1 du Code des assurances, l'assureur devait non seulement reproduire dans le contrat d'assurance l'ensemble des dispositions légales concernant la prescription des actions dérivant du contrat d'assurance (Cass. 2^e civ., 17 mars 2011, n° 10-15267, 10-15864; Cass. 3^e civ., 28 avril 2011, n° 10-16269, Bull. à venir), mais également les différents

points de départ du délai de la prescription biennale prévus à l'article L. 114-2 de ce Code. Ce qui a amené la Cour à casser l'arrêt d'appel qui déclarait satisfaisante l'information que les conditions générales et particulières de la police donnaient sur la prescription encourue, alors que le contrat ne rappelait pas que, quand l'action de l'assuré contre l'assureur a pour cause le recours d'un tiers,

Les contrats d'assurance s'interprètent en faveur des intérêts de l'assuré consommateur ou non-professionnel.

le délai de prescription court du jour où ce tiers a exercé une action en justice contre l'assuré ou a été indemnisé par ce dernier (Cass. 3^e civ., 28 avril 2011, n° 10-16403, Bull. à venir). La Cour a enfin précisé qu'une ordonnance de changement d'expert avait un effet interruptif du délai biennal en vertu de l'article L. 114-2 du Code des assurances (Cass. 2^e civ., 12 mai 2011, n° 10-11832, 909, Bull. à venir).

Le doute profite à l'assuré

Dès lors que selon l'article L. 133-2 du Code de la consommation, applicable à un contrat d'assurance, les clauses des contrats proposés par les professionnels aux consommateurs ou aux non-professionnels s'interprètent, en cas de doute, dans le sens le plus favorable au consommateur ou au non-professionnel, les contrats d'assurance s'interprètent en faveur des intérêts de l'assuré (Cass. 2^e civ. 2^e, 1^{er} juin 2011, n° 09-72552, Bull. à venir). ■

(1) Cahier des clauses administratives générales applicable aux marchés privés de travaux de bâtiment qui s'y réfèrent.