

COUR DE CASSATION, SECOND SEMESTRE 2012

Marchés privés : six mois de droit de la construction

Quand le refus de prononcer la réception est-il justifié? La clause pénale peut-elle se cumuler avec des dommages et intérêts? Jusqu'où le rapport d'expertise est-il opposable? Autant de questions auxquelles la Cour de cassation a dû répondre fin 2012. Panorama des décisions les plus pertinentes en marchés privés.



LAURENT KARILA, avocat associé
Karila, société d'avocats, chargé d'enseignement
à l'université de Paris I-Sorbonne.

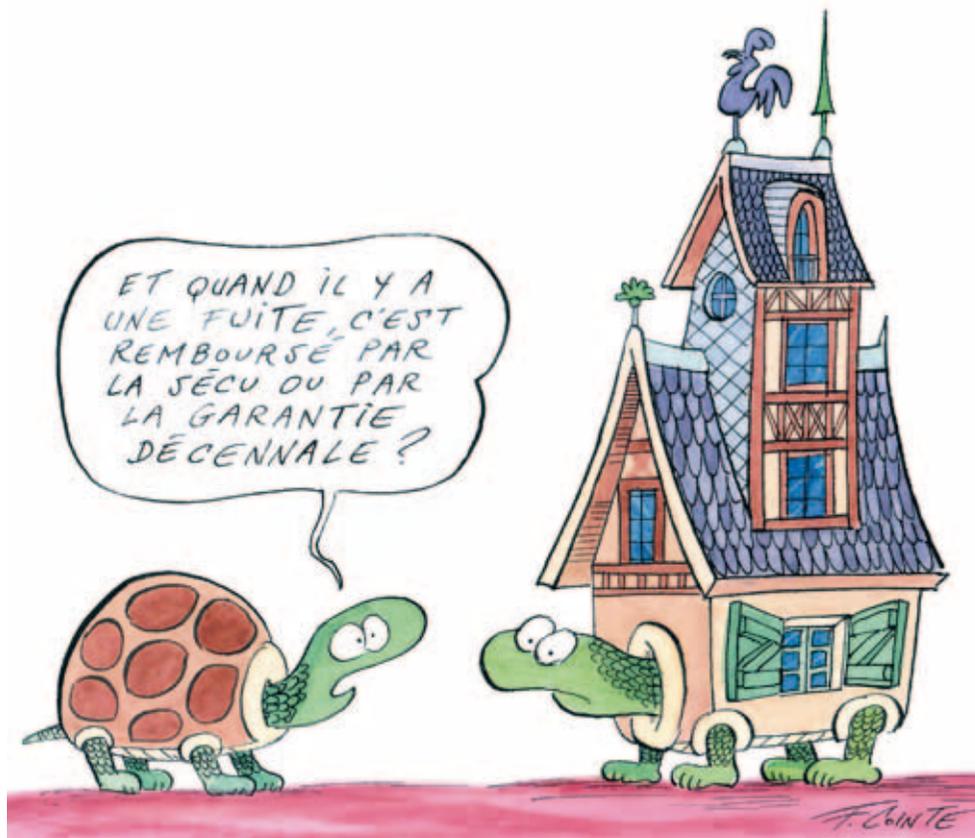
L'OUVRAGE, L'ÉLÉMENT D'ÉQUIPEMENT ET LA RÉCEPTION

Avant tout, un ouvrage ou un élément d'équipement

Le régime de la garantie décennale ou de la garantie biennale de bon fonctionnement dépend d'une première condition sur laquelle la Cour de cassation revient régulièrement: l'existence d'un ouvrage ou d'un élément d'équipement dissociable. Elle a ainsi énoncé que constitue un ouvrage, au sens de l'article 1792 du Code civil, une terrasse fixée dans le mur de la façade et qui fait corps avec la maison (Cass. 3^e civ., 7 novembre 2012, n° 11-25370, Bull. à venir). Elle a également précisé que, pour être qualifiés d'éléments d'équipement dissociables au sens de l'article 1792-3 du Code civil, il fallait nécessairement que la dépose, le démontage ou le remplacement desdits éléments puissent s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert (Cass. 3^e civ., 18 décembre 2012, n° 11-21300). Cependant même si cette condition n'est pas remplie, l'installation défectueuse peut constituer en elle-même un ouvrage et justifier l'application de la garantie décennale (Cass. 3^e civ., 7 novembre 2012, n° 11-19023).

Réceptions tacite et judiciaire

La jurisprudence revient sur les conditions nécessaires pour retenir une réception tacite que sont: la prise de possession de l'ouvrage,



le règlement quasi intégral du montant des travaux (Cass. 3^e civ., 12 septembre 2012, n° 11-17564; Cass. 3^e civ., 10 juillet 2012, n° 11-19753), et bien sûr l'accord du maître d'ouvrage et de l'entrepreneur sur l'existence d'une réception tacite (Cass. 3^e civ., 5 décembre 2012, n° 11-25905). L'achèvement des travaux et l'habitabilité de l'ouvrage ne figurent pas parmi ces conditions (Cass. 3^e civ., 18 décembre 2012, n° 11-21300). La Cour écarte l'existence d'une réception tacite lorsque les maîtres d'ouvrage, même s'ils ont pris possession de l'ouvrage, n'ont jamais réglé le solde des travaux et ont manifesté leur refus de réception de l'ouvrage en introduisant une procédure de référé-expertise (Cass. 3^e civ., 12 septembre 2012, n° 09-71189, Bull. à venir).

Elle rappelle que le refus du maître d'ouvrage de prononcer la réception est parfaitement justifié lorsque l'ouvrage construit n'est pas conforme à sa destination, en particulier lorsque le dallage présente de graves mal-

çons, en cas d'infiltrations importantes ou lorsque le mur de soutènement n'est pas en mesure de résister à la poussée des terres (Cass. 3^e civ., 6 novembre 2012, n° 11-24694). Les pressions de l'entreprise sur le maître d'ouvrage pour qu'il prononce la réception sans réserve afin que l'assurance de responsabilité décennale s'applique, pourraient conduire le juge à qualifier cette réception de frauduleuse et la priver d'effet à l'égard de l'assureur de l'entreprise (Cass. 3^e civ., 10 juillet 2012, n° 10-25385).

LES GARANTIES LÉGALES

Droit à agir

La Cour confirme encore que seul le propriétaire de la chose est bénéficiaire de la garantie décennale. Ainsi, sauf clause contractuelle circonstanciée, seul le crédit bailleur a qualité à agir aux fins de réparation sur le fondement de l'article 1792 du Code civil (Cass. 3^e civ., 19 décembre 2012, n° 11-27593).

De même, le locataire titulaire d'un simple droit de jouissance sur l'ouvrage ne peut agir contre l'assureur du maître d'œuvre en responsabilité décennale (Cass. 3^e civ., 23 octobre 2012, n^{os} 11-18850 et 11-19650).

Gravité décennale

Pas de gravité décennale sans atteinte à la solidité ou impropriété à destination de l'ouvrage... La Cour a précisé que le risque de bris et de chute d'écrans séparatifs de balcon et de leurs fixations métalliques constituait un danger suffisant pour que l'ouvrage soit impropre à sa destination (Cass. 3^e civ., 19 décembre 2012, n^o 11-27593). Et que la non-conformité aux normes d'isolation phonique ne constituait pas forcément une impropriété à la destination, ce qui ne prive pas le maître d'ouvrage de son action contractuelle fondée sur l'obligation de délivrance conforme (Cass. 3^e civ., 10 octobre 2012, n^{os} 10-28309 et 10-28310, Bull. à venir).

Les constructeurs, liés par des contrats distincts au maître d'ouvrage, peuvent engager entre eux une action en responsabilité quasi délictuelle...

Absence de purge

Les garanties légales ne sont applicables que si le dommage n'était pas apparent à la réception. Privé de sa garantie légale, le maître d'ouvrage peut se retourner contre son maître d'œuvre en lui reprochant de ne pas l'avoir alerté sur la nécessité de réserver le dommage à la réception. La responsabilité de l'architecte ne peut toutefois être retenue au titre des travaux de ravalement non réalisés, dès lors que l'absence d'ouvrage était apparente même pour un profane de la technique du bâtiment normalement attentif à la vérification de la conformité des travaux à la commande (Cass. 3^e civ., 24 octobre 2012, n^o 11-17620).

Dommages futurs

La qualification de dommage futur (et donc l'application de la garantie décennale) suppose que le tribunal saisi conclue que le dommage, qui ne présente pas encore la gravité requise, la revêtira de manière certaine avant l'expiration de la garantie décennale (Cass. 3^e civ., 19 décembre 2012, n^o 11-27593).

Acceptation des risques

Pour exonérer le constructeur (partiellement ou totalement) de sa responsabilité, l'acceptation des risques doit être éclairée par les informations délivrées par le constructeur, peu important le degré de compétence du maître d'ouvrage. Le seul fait d'avoir accepté de faire réaliser une chape drainante que préconisait l'expert n'implique pas, de la part du maître d'ouvrage, la moindre acceptation des risques d'inondabilité du parking (Cass.

3^e civ., 7 novembre 2012, n^{os} 11-23229 et 11-24140, Bull. à venir). La notion d'acceptation des risques s'apprécie sans considération de la compétence notoire du maître d'ouvrage (Cass. 3^e civ., 6 novembre 2012, n^o 09-15868).

Recours entre constructeurs

Les constructeurs, liés au maître d'ouvrage par des contrats distincts, sont des tiers dans leurs rapports et peuvent engager entre eux une action en responsabilité quasi délictuelle, prescrite par dix ans à compter de la manifestation du dommage ou de son aggravation (Cass. 3^e civ., 11 septembre 2012, n^o 11-21972).

Prescriptions

L'interruption de la prescription ne profite, sauf exception, qu'à celui qui en prend l'initiative et que vis-à-vis de la personne assignée. La Cour énonce que l'action du syndicat des copropriétaires contre le maître d'ouvrage, intentée avant l'expiration du délai de garantie légale, n'est pas interruptive de la prescription de l'action récursoire dudit maître d'ouvrage contre les constructeurs. Celle-ci sera donc irrecevable si elle est introduite postérieurement à l'expiration du délai (Cass. 3^e civ., 21 novembre 2012, n^o 11-19778).

LA SOUS-TRAITANCE

Obligation du maître d'ouvrage

Il appartient au maître d'ouvrage de veiller à l'efficacité des mesures qu'il met en œuvre pour satisfaire aux obligations posées par l'article 14-1 de la loi de 1975 relative à la sous-traitance, à savoir exiger de l'entrepreneur principal la fourniture d'une caution au profit du sous-traitant, sous peine d'engager sa responsabilité délictuelle vis-à-vis du sous-traitant (Cass. 3^e civ., 21 novembre 2012, n^o 11-25101, Bull. à venir). En l'espèce, le maître d'ouvrage avait subordonné son agrément des conditions de paiement à la délivrance de la caution, sans l'obtenir, ce qui l'a conduit à ne pas agréer le sous-traitant. Ce dernier a donc efficacement exercé l'action directe contre le maître d'ouvrage suite à la défaillance de l'entreprise principale. Les dispositions du deuxième alinéa de l'article 14-1 de la loi de 1975 s'appliquent au contrat de sous-traitance industrielle lorsque le maître d'ouvrage connaît son existence, nonobstant l'absence du sous-traitant sur le chantier (Cass. 3^e civ., 7 novembre 2012, n^o 11-18138, Bull. à venir).

LA PASSATION ET L'EXÉCUTION DES MARCHÉS Groupement conjoint ou solidaire?

Entrepreneurs, attention aux termes de votre convention de groupement... L'absence de différenciation des obligations, responsabilités et honoraires de chaque cocontractant, chacun percevant la même quote-part de la

rémunération de chaque élément de mission quel que soit le travail accompli, permet de conclure à l'engagement solidaire des cocontractants vis-à-vis du maître d'ouvrage (Cass. 3^e civ., 11 juillet 2012, n^{os} 10-28535, 10-28616 et 11-10995, Bull. à venir).

Garantie de paiement

L'absence de la garantie de paiement due par le maître d'ouvrage en vertu de l'article 1799-1 du Code civil autorise l'entrepreneur à surseoir à l'exécution de son contrat quinze jours après mise en demeure restée sans effet. Mais le maître d'ouvrage qui a fourni la garantie dans ce délai de quinze jours est autorisé à résilier le marché en application de l'article 1184 du Code civil, si l'entreprise a malgré tout suspendu l'exécution du contrat (Cass. 3^e civ., 12 septembre 2012, n^o 11-13562).

Clause pénale

La Cour semble s'orienter vers un principe de non-cumul de l'application de la clause pénale et de l'allocation de dommages et intérêts, la première étant présumée compenser tout le préjudice, sauf démonstration contraire. La haute juridiction énonce ainsi que le juge ne pouvait condamner le maître d'œuvre et l'entrepreneur à réparer le préjudice économique subi par le maître d'ouvrage, sans caractériser l'existence d'un préjudice distinct de celui réparé par l'application de la clause pénale (Cass. 3^e civ., 23 octobre 2012, n^o 11-19602, Bull. à venir).

Vente en état futur d'achèvement

La non-conformité de la réalisation d'un enduit de façade alléguée par le syndicat des copropriétaires s'apprécie non pas au regard des prescriptions du contrat d'entreprise mais de celles des documents annexés au contrat de vente en état futur d'achèvement ou Vefa (Cass. 3^e civ., 23 octobre 2012, n^o 11-22163). Par ailleurs, si l'acquéreur en Vefa dispose d'une garantie des vices de construction apparents lors de la prise de possession des appartements qui le dispense de démontrer une faute, il ne peut engager la responsabilité du vendeur d'un immeuble à construire du fait des dommages cachés à la prise de possession qu'à la condition de prouver sa faute (Cass. 3^e civ., 4 décembre 2012, n^o 11-27486, Bull. à venir). Le régime de l'obligation de délivrance conforme de tout vendeur dont celui en Vefa cède devant le régime spécial des vices de construction et non conformités apparentes à la livraison (Cass. 3^e civ., 25 septembre 2012, n^o 11-17236).

LA RESPONSABILITÉ TOUS AZIMUTS

Acceptation du support

L'entrepreneur chargé du remplacement d'un insert est tenu de s'assurer du bon fonctionnement de l'ensemble de l'installa-

tion, y compris de la partie de l'installation existante qui était indépendante et non nécessaire à la mise en œuvre et au fonctionnement de l'insert (Cass. 3^e civ., 7 novembre 2012, n° 11-20532, Bull. à venir).

Responsabilité du gérant?

Bonne nouvelle... On ne peut retenir la responsabilité du gérant alors que les désordres étaient imputables à une méconnaissance des règles de l'art par l'entreprise de construction et qu'aucune faute personnelle du gérant en relation de causalité avec les désordres constatés n'était caractérisée (Cass. 3^e civ., 18 décembre 2012, n° 11-21300).

Attention aux murs

L'entrepreneur qui construit un mur en limite séparative du fonds de son client doit s'enquérir de l'emplacement de cette limite (Cass. 3^e civ., 11 juillet 2012, n° 11-15459); il est tenu d'une obligation d'information ou de mise en garde sur les limites séparatives du fonds.

Responsabilité de plein droit du syndicat

Le syndicat des copropriétaires est responsable de plein droit à l'égard d'un copropriétaire des désordres résultant d'un vice de construction des parties communes. La faute du constructeur n'est pas exonératoire de cette responsabilité mais permet un recours en garantie (Cass. 3^e civ., 12 septembre 2012, n° 11-10421, Bull. à venir).

Troubles anormaux de voisinage

La seule information du maître d'ouvrage du risque inhérent à l'opération de construction ne suffit pas à caractériser une acceptation des risques de trouble de voisinage (Cass. 3^e civ., 21 novembre 2012, n° 11-25200).

L'EXPERTISE

Opposabilité du rapport d'expertise

La chambre mixte de la Cour de cassation s'est récemment penchée sur la question de l'opposabilité du rapport d'expertise amiable ou judiciaire. Elle énonce 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 (Cass. mixte, 28 septembre 2012, n° 11-18710). Elle précise également que le rapport est, par définition, opposable à toutes les parties à l'instance, si bien que ses irrégularités ne peuvent être invoquées qu'aux fins de sa nullité (dont les conditions sont strictement définies par le Code de procédure civile) et non pas de son inopposabilité (Cass. mixte, 28 septembre 2012, n° 11-11381).

Après l'expertise judiciaire, point de devis?

Le juge peut valider l'estimation de la réparation retenue par l'expert judiciaire en écartant les deux devis dont les maîtres d'ouvrage se prévalaient devant lui et qui n'avaient pas été soumis en temps utile audit expert (Cass. 3^e civ., 26 septembre 2012, n° 11-18069, 1056). Mais cela n'empêche pas la production en justice de devis qui n'auraient pas pu être diffusés dans le cadre de l'expertise judiciaire dès lors que ceux-ci sont relatifs aux travaux de réparation de l'aggravation survenue après le dépôt du rapport.

LES ASSURANCES

La faute intentionnelle et l'exclusion de garantie...

Le choix par une entreprise d'un mode constructif des fondations en connaissance de cause de l'inadaptation au sol d'assise et de ce qu'elle entraînerait un dommage futur et certain à l'ouvrage, ne permet pas à son assureur de responsabilité décennale d'invoquer l'exclusion de garantie visée à l'article L. 243-1 du Code des assurances (fait intentionnel ou dol du souscripteur ou de l'assuré). Et ce, dès lors en l'espèce qu'il n'était pas démontré que l'assuré, même s'il avait eu conscience de créer le risque de survenance du dommage, aurait eu la volonté de créer le dommage tel qu'il est survenu (Cass. 3^e civ., 11 juillet 2012, n° 11-16414 et 11-17043, Bull. à venir).

Catastrophe naturelle

Le coût des travaux de réfection est soumis à la TVA au taux réduit de 5,5% lorsque les désordres sont directement liés à un état de catastrophe naturelle et que leur réparation rend nécessaire la reprise totale des fondations suivie de travaux de second œuvre (Cass. 2^e civ., 18 octobre 2012, n° 11-21769, Bull. à venir).

Attestations d'assurance et responsabilité de l'assureur

Deux récents arrêts de la Cour sont venus préciser l'ampleur du devoir d'information de l'assureur délivrant une attestation d'assurance. Le premier, pour énoncer qu'aucun texte ne contraint l'assureur à vérifier la capacité juridique de l'assuré lors du renouvellement tacite du contrat ou de la délivrance des attestations (Cass. 3^e civ., 24 octobre 2012, n° 11-20439, Bull. à venir). Le second, pour préciser que lorsque les activités visées à l'attestation étaient bien garanties et ne souffraient d'aucune ambiguïté dans

leur libellé, mais que l'assuré avait réalisé des prestations non assurées, l'assureur ne devait supporter aucune responsabilité (Cass. 3^e civ., 5 décembre 2012, n° 11-23756, Bull. à venir). En revanche, la Cour juge que commet une faute l'assureur qui, pendant la période de suspension de la garantie, délivre une attestation sans mentionner la mise en demeure adressée à son assuré ni préciser le risque de résiliation à l'expiration du délai de régularisation (Cass. 3^e civ., 24 octobre 2012, n° 11-16012, Bull. à venir).

Dommages-ouvrage

Entrepreneurs, soyez vigilants à ce que vous demande l'assureur dommages-ouvrage (DO): son action subrogatoire ne s'étend pas aux intérêts au double du taux légal qu'il a dû supporter pour n'avoir pas respecté les conditions de mise en œuvre de l'assurance DO (Cass. 3^e civ., 24 octobre 2012, n° 10-27884 et 11-11323, Bull. à venir). Promoteurs, ne rêvez pas... Car l'assureur DO qui ne respecte pas les délais de gestion amiable n'est pas exposé aux sanctions si la déclaration de sinistre, à la suite de laquelle il n'aurait pas respecté les délais, n'est que la réitération d'une précédente déclaration ayant donné lieu à indemnisation (Cass. 3^e civ., 10 octobre 2012, n° 11-17496). Le notaire manque à son devoir de conseil et commet une faute à l'égard des acquéreurs des lots en omettant de vérifier si le vendeur avait souscrit les assurances légales et en n'attirant pas l'attention des acquéreurs sur cette carence. Mais sa responsabilité est écartée si cette faute n'était pas en relation de causalité avec la reprise des travaux intéressant les ouvrages affectés de dommages, les préjudices de jouissance ou la dépréciation des lots, la Cour de cassation considérant par ailleurs que la perte d'une chance d'être indemnisé des désordres décennaux n'était pas démontrée dès lors que la garantie des assureurs des autres constructeurs pouvait être mise en œuvre (Cass. 3^e civ., 10 octobre 2012, n° 11-17627 et 11-17796).

Prescription biennale

Voici un arrêt intéressant au regard de ce qu'il faut entendre précisément des termes de l'article L. 114-2 du Code des assurances relatifs à l'effet interruptif de la prescription biennale (de l'article L. 114-1 du même code) par « l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité » et du contenu précis de cette lettre. La Cour précise qu'il n'est pas nécessaire que la lettre demande précisément le paiement de l'indemnité, dès lors qu'elle « concerne » « le règlement de l'indemnité » (Cass. 2^e civ., 4 octobre 2012, n° 11-19631). ■