



Marchés privés

Six mois de droit de la construction

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

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

La réception judiciaire peut-elle être prononcée en cas de désordres importants? Un dépassement limité des normes d'isolation phonique peut-il engager la responsabilité décennale du constructeur? Qui doit présenter le sous-traitant de second rang au maître d'ouvrage? Au premier semestre 2015, la Cour de cassation a répondu à toutes ces questions... et à bien d'autres.

La réception des travaux

Réception expresse. L'absence de l'entreprise aux opérations de réception ne prive pas le procès-verbal de réception signé par le maître d'ouvrage de son caractère contradictoire, dès lors que cette dernière avait été dûment convoquée (Cass. 3^e civ., 3 juin 2015, n° 14-17744). Le paiement de l'intégralité des travaux plusieurs mois avant l'établissement du PV de réception ne suffit pas à faire rétroagir la date de la réception au jour dudit paiement et à en changer la nature expresse pour devenir tacite (Cass. 3^e civ., 24 mars 2015, n° 14-10723).

Réception tacite. La clause d'un contrat de construction de maison individuelle, qui prévoit que « toute prise de possession ou emménagement avant la rédaction du procès-verbal de réception signé par le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, entraîne de fait la réception de la maison sans réserve et l'exigibilité de l'intégralité des sommes restant dues, sans contestation possible », est réputée non écrite. Elle crée, en effet, au détriment du maître d'ouvrage un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties, puisqu'elle impose à ce dernier une définition extensive de la réception, contraire à la loi, ayant pour effet de rendre immédiatement exigibles les sommes restant dues (Cass. 3^e civ., 6 mai 2015, n° 13-24947, Bull.).

Le paiement partiel de la facture d'une entreprise est impropre à caractériser la volonté non équivoque du maître d'ouvrage de recevoir les travaux, les dysfonctionnements affectant l'installation de chauffage en cause ayant justifié que le maître d'ouvrage, après expertise, assigne l'entreprise et son

assureur en paiement des travaux de reprise et indemnisation de ses préjudices (Cass. 3^e civ., 10 mars 2015, n° 13-19997).

La prise de possession par les maîtres d'ouvrage était insuffisante à caractériser leur volonté non équivoque d'accepter les immeubles, ce qui excluait la réception tacite, dès lors qu'ils avaient exprimé leur insatisfaction, énoncé la persistance de désordres susceptibles d'entraîner des difficultés avec leurs locataires et indiqué: «A finition de ces travaux, veuillez me confirmer une date de réception», et qu'il leur restait à payer 15% du montant du marché (Cass. 3^e civ., 3 juin 2015, n° 14-10392).

En revanche, l'achèvement de l'immeuble, sa livraison aux acquéreurs, l'existence d'un PV d'état des lieux et de remise des clés, l'existence d'une déclaration d'achèvement des travaux

adressée à la mairie et le règlement des constructeurs sont de nature à caractériser l'existence d'une réception tacite (Cass. 3^e civ., 10 mars 2015, n° 13-26896).

Réception judiciaire. Pour prononcer la réception judiciaire d'un ouvrage, il suffit au juge de constater son habitabilité à une date déterminée. Peu importe que cette habitabilité ait été rendue possible par des travaux

de reprise réalisés après le départ du chantier de l'entreprise à l'égard de laquelle la réception est judiciairement recherchée (Cass. 3^e civ., 30 juin 2015, n° 14-20246). N'a pas donné de base légale à sa décision la cour d'appel qui refuse de prononcer la réception judiciaire des travaux en se fondant sur l'importance des désordres sans rechercher si, compte tenu de leur nature, l'ouvrage n'était pas en état d'être reçu (Cass. 3^e civ., 25 mars 2015, n° 14-12875). Cela constitue la seule condition de la réception judiciaire, quelles que soient la nature et l'importance des réserves.

Les garanties légales

Présomption et imputabilité. Le constructeur de maison individuelle est tenu de plein droit envers le maître d'ouvrage d'une erreur d'implantation et des dommages causés par les travaux de construction qu'il a réalisés. L'éventuelle faute du sous-traitant n'est pas une cause exonératoire de sa responsabilité mais peut seulement fonder une action récursoire (Cass. 3^e civ., 15 avril 2015, n° 14-13054).

Ne sont soumis à la présomption de responsabilité décennale que les constructeurs ayant concouru à la réalisation de l'ouvrage ou partie d'ouvrage dans laquelle le dommage trouve son siège. Les désordres n'étant en l'espèce pas imputables aux travaux de réfection des façades réalisés par l'entrepreneur, le maître d'ouvrage ne rapportant pas la preuve par ailleurs de ce que la violation de son obligation de conseil et d'information serait à l'origine des désordres, sa garantie décennale ne peut être mise en œuvre (Cass. 3^e civ., 20 mai 2015, n° 14-13271, Bull.). A retenir: le fait que l'entrepreneur n'ait pas physiquement concouru à la réalisation de la partie d'ouvrage litigieuse ne suffit pas à écarter l'imputabilité des désordres s'il est démontré qu'il a violé son obligation de conseil et d'information.

Garantie de bon fonctionnement (GBF). Les désordres qui affectent un carrelage - élément dissociable de l'immeuble,

non destiné à fonctionner - ne compromettant pas la solidité de l'ouvrage et ne le rendant pas impropre à sa destination ne relèvent pas de la GBF (Cass. 3^e civ., 27 janvier 2015, n° 13-25514).

Gravité décennale. N'est pas recevable l'action directe du maître d'ouvrage contre l'assureur décennal, en l'absence de preuve de désordres de nature décennale affectant l'ouvrage réalisé par l'assuré et survenus dans les dix ans suivant la réception des travaux. En l'occurrence, les défauts d'exécution de la toiture n'avaient provoqué aucune infiltration à l'intérieur des locaux, donc aucun dommage de gravité décennale pendant ledit délai (Cass. 3^e civ., 20 mai 2015, n° 14-14773, Bull.).

Le caractère limité du dépassement des normes d'isolation phonique applicables ne suffit pas à écarter la gravité décennale du désordre (Cass. 3^e civ., 20 mai 2015, n° 14-15107, Bull.).

Dommages évolutifs. La garantie décennale s'applique à des désordres compromettant la stabilité du bassin d'une piscine survenus même après l'expiration du délai décennal, dès lors qu'ils constituent l'aggravation de désordres de gravité décennale dénoncés pendant le délai d'épreuve et objets d'une réparation insuffisante (Cass. 3^e civ., 11 mars 2015, n° 13-28351).

Immixtion fautive. Le maître d'ouvrage marchand de biens n'a pas commis d'immixtion ou de faute ayant concouru à la réalisation des dommages, lorsqu'il n'est pas établi qu'il aurait assumé des missions de contrôle des travaux de l'entreprise chargée du gros œuvre et du second œuvre de la maison ou de coordination des entreprises, ni qu'il serait intervenu dans les travaux confiés à cette société, la profession de marchand de biens ne conférant pas de compétence notoire en matière de construction (Cass. 3^e civ., 21 janvier 2015, n° 13-25268, Bull.). Rappelons que l'immixtion fautive d'un maître d'ouvrage notoirement compétent exonère les constructeurs de leur responsabilité.

Responsabilités tous azimuts

Coordonnateur SPS. Le maître d'ouvrage qui n'a pas préalablement informé le coordonnateur sécurité et protection de la santé de la présence sur le chantier d'un artisan, privant celui-ci de la participation à la visite d'inspection préalable à son intervention, engage sa responsabilité vis-à-vis de l'artisan victime d'un accident (Cass. 3^e civ., 17 juin 2015, n° 14-13350, Bull.).

Acceptation du support. Le fait que le maître d'ouvrage - non professionnel de la construction - ait réalisé les plots de fondations, et ce sans étude de sol préalable, n'exonère pas de sa responsabilité l'entreprise qui a construit trois bâtiments à structure métallique sur ces plots, dès lors qu'elle avait accepté ce support sans réserve (Cass. 3^e civ., 30 juin 2015, n° 14-17577).

Responsabilité du maître d'œuvre. L'examen des plans de coupe faisant apparaître les cotes du terrain naturel et la nécessité d'affouillements très importants pour implanter les deux maisons devait conduire l'architecte, signataire du dossier de permis de construire, à s'interroger sur les vérifications faites par l'entreprise de terrassement quant à la composition et à la stabilité du talus et sur la nécessité d'un confortement, peu important que les travaux de terrassement aient été réalisés par ladite entreprise avant son intervention. L'architecte a, ce faisant, commis une faute qui a participé à la réalisation du dommage, et engagé sa responsabilité délictuelle à l'égard des maîtres d'ouvrage (Cass. 3^e civ., 3 juin 2015, n° 14-10392).



→ Viole l'article 1147 du Code civil la cour d'appel qui, pour accueillir la demande en paiement d'un solde d'honoraires de l'architecte, retient que celui-ci a rempli son obligation contractuelle qui consistait non pas à obtenir le permis de construire mais à déposer une demande de permis, sans rechercher si les modifications exigées par les services municipaux ne résultaient pas de la méconnaissance par l'architecte des règles d'urbanisme (Cass. 3^e civ., 28 janvier 2015, n° 13-28696).

Responsabilité de l'expert judiciaire. L'expert judiciaire dont les préconisations de réparation d'un dommage se sont avérées insuffisantes engage sa responsabilité délictuelle. Et l'entreprise, qui, bien qu'intervenant pour exécuter les préconisations de l'expert, n'a pas émis de réserves auprès du maître d'ouvrage sur les travaux prescrits par ce dernier, engage sa responsabilité contractuelle pour avoir manqué à son obligation de conseil (Cass. 3^e civ., 11 mars 2015, n° 13-28351, Bull.).

Troubles anormaux de voisinage. Si l'édification d'un immeuble neuf sur le fond voisin du plaignant dont le terrain était à l'origine entouré de vergers lui cause incontestablement une gêne, la situation dont il se plaint n'excède toutefois manifestement pas le trouble normal de voisinage. En effet, en devenant propriétaire d'un bien situé dans une artère bordée de lotissements composés de parcelles de faibles dimensions, il devait s'attendre à une forte urbanisation dans son voisinage et, notamment, à ce que le propriétaire du fonds limitrophe y édifie un bâtiment en limite séparative comme le permet le plan d'occupation des sols (Cass. 3^e civ., 20 janvier 2015, n° 13-24558).

La sous-traitance

Délai de prescription. Pour les contrats de sous-traitance conclus avant la mise en application des dispositions de l'ordonnance du 8 juin 2005 et de la loi du 17 juin 2008, en vue de la réalisation d'ouvrages dont la réception est intervenue plus de dix ans avant cette date, le délai de prescription de l'action en responsabilité dirigée contre les sous-traitants par l'entrepreneur principal, d'une durée de dix ans, court à compter du premier acte dénonçant les dommages à l'entrepreneur principal, et la mise en cause aux fins de désignation

d'expert devant le juge des référés constitue le point de départ de ce délai (Cass. 3^e civ., 2 juin 2015, n° 14-16823).

Sous-traitance en chaîne. C'est le sous-traitant de premier rang qui doit présenter son propre sous-traitant à l'acceptation du maître d'ouvrage, et non pas l'entreprise principale. Celle-ci n'est responsable que de la présentation de son sous-traitant direct, puisque l'article 2 de la loi du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance dispose que « le sous-traitant est considéré comme entrepreneur principal à l'égard de ses propres sous-traitants » (Cass. 3^e civ., 21 janvier 2015, n° 13-18316, Bull.).

Responsabilité du maître d'ouvrage. Lorsque l'entrepreneur a fait accepter le sous-traitant et fait agréer ses conditions de paiement, le maître d'ouvrage a l'obligation, en vertu de l'article 14-1 de la loi de 1975, d'exiger de l'entrepreneur principal qu'il justifie avoir fourni une caution, lorsque le sous-traitant ne

bénéficie pas d'une délégation de paiement. A défaut, il engage sa responsabilité délictuelle. Il peut être condamné - comme en l'espèce -, *in solidum* avec l'entrepreneur, au paiement de dommages et intérêts équivalents au juste coût des travaux exécutés (Cass. 3^e civ., 18 février 2015, n° 14-10604, Bull.).

Marchés de travaux

Obligation de l'entrepreneur. Il appartient à l'installateur de prouver qu'il a, de manière certaine, remis les attestations de conformité délivrées par le Comité national pour la sécurité des usagers de l'électricité (Consuel) au distributeur d'électricité ou au maître d'ouvrage, en vue du raccordement de l'ouvrage au réseau électrique général aux fins de son habitabilité. La Cour a cassé une décision qui avait mis à la charge du maître d'ouvrage la responsabilité du défaut de production des attestations par l'installateur électricien (Cass. 3^e civ., 25 mars 2015, n° 14-11872, Bull.).

Marché à forfait. Lorsque la notice descriptive annexée au contrat de construction prévoit que le prix forfaitaire comprend le raccordement des eaux usées et des eaux vannes à l'antenne en attente en limite de propriété, sans chiffrer le coût du raccordement au réseau public ni préciser sur qui devait peser la charge de ces travaux, les travaux de branchement nécessaires à l'utilisation de l'immeuble sont réputés compris dans le prix forfaitaire, et le constructeur doit en supporter le coût (Cass. 3^e civ., 11 mars 2015, n° 14-10002).

Retenue de garantie. L'entrepreneur qui a sous-traité une partie de son marché en prévoyant dans le contrat de sous-traitance une retenue de garantie de 5% du montant des travaux, destinée - conformément à la loi du 16 juillet 1971 - à satisfaire aux réserves faites à la réception par le maître d'ouvrage, peut aussi prévoir une retenue de bonne fin de l'exécution par le sous-traitant des travaux d'un montant de 5% du marché, pouvant être remplacée par une garantie bancaire à première demande, mobilisable en particulier en cas de défaillance du sous-traitant (Cass. 3^e civ., 17 juin 2015, n° 14-19863, Bull.).

Vefa. L'aggravation des vices apparents à la livraison ne permet pas aux acquéreurs de second rang d'une vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) d'agir à l'encontre du vendeur au-delà du délai d'un an et un mois prévu à l'article 1648 alinéa 2 du Code civil (Cass. 3^e civ., 3 juin 2015, n° 14-14706, Bull.).

Assurances

Activités déclarées. L'activité de constructeur de maisons individuelles incluant la réalisation de travaux décrits au marché, l'assureur ne saurait opposer une non-garantie en soutenant que les opérations de construction neuve de maison individuelle n'étaient pas applicables à des marchés de travaux (Cass. 3^e civ., 21 janvier 2015, n° 13-25268, Bull.).

Responsabilité de l'assureur. L'attestation d'assurance imprécise, ne permettant pas de savoir que l'entrepreneur n'était pas assuré pour l'activité de construction de vérandas de plus de 75 m³, engage la responsabilité de l'assureur tenu d'une obligation de renseignement à l'égard de l'assuré (Cass. 3^e civ., 27 janvier 2015, n° 13-26591).

Avant réception. La garantie d'assurance de chose couvrant les travaux de l'entreprise avant réception à raison d'une « menace grave et imminente d'effondrement » n'a vocation à

Le sous-traitant de premier rang doit lui-même faire accepter son sous-traitant.



s'appliquer qu'à l'aune de la seule menace pesant sur la partie d'ouvrage qu'elle a déjà réalisée et non pas au regard du risque que la poursuite de la réalisation des travaux ferait peser sur ladite partie d'ouvrage (Cass. 3^e civ., 5 mai 2015, n° 14-12235).

Dommmages ouvrage (DO). L'action judiciaire formée contre l'assureur DO et celle formée contre l'assureur constructeur non-réalisateur (CNR), quoique tendant à une même fin, n'ont pas le même objet, en sorte que l'effet interruptif de prescription de la première ne s'étend pas à la seconde (Cass. 3^e civ., 2 juin 2015, n° 14-14047).

L'entreprise ne respectant pas les règles de l'art peut ne pas être couverte par l'assurance.

Si l'assureur DO est déchu du droit d'invoquer la nullité de la police d'assurance dès lors qu'il n'a pas respecté l'un des délais de soixante ou quatre-vingt-dix jours dans lesquels il doit prendre position sur sa garantie et proposer l'indemnité d'assurance, le dépassement des délais légaux ne l'empêche pas d'exercer un recours subrogatoire contre les auteurs du dommage quel que soit le fondement juridique donné à cette action (Cass. 3^e civ., 5 mai 2015, n° 14-13074). La recevabilité de l'exercice du recours subrogatoire de l'assureur DO est conditionnée au versement de l'indemnité dans le délai de la garantie décennale (Cass. 3^e civ., 7 avril 2015, n° 14-12212).

Inobservation des règles de l'art. L'entreprise qui ne respecte pas les règles de l'art, notamment les documents techniques unifiés (DTU), suit « de façon approximative et inacceptable les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France », utilise « des matériaux inadaptés » et « réalise une structure de béton armé non conforme aux règles de dimensionnement et de conception d'un tel ouvrage » peut se voir valablement opposer par son assureur la clause de sa police

d'assurance excluant « les dommages résultant de l'inobservation consciente, délibérée ou inexcusable des règles de l'art applicables dans le secteur du bâtiment et du génie civil aux activités garanties [...] » que la cour juge suffisamment formelle et limitée (Cass. 3^e civ., 24 mars 2015, n° 13-25737).

Franchise. L'opposabilité de la franchise aux tiers lésés emporte le droit pour l'assureur de responsabilité civile du sous-traitant de déduire son montant de l'indemnité susceptible d'être versée à l'assureur dommages exerçant son action subrogatoire au titre de la responsabilité dudit sous-traitant. En effet, si les franchises en matière d'assurance de responsabilité décennale obligatoire sont inopposables au tiers lésé bénéficiaire de l'indemnité d'assurance ou à son assureur DO subrogé dans ses droits, ces franchises sont opposables aux tiers lésés en matière d'assurance de responsabilité facultative (Cass. 3^e civ., 17 février 2015, n° 14-13703).

Obligation d'assurance décennale. Un contrat de vente visant « des matériels non spécifiques, s'agissant de bâtiments préconçus », les structures commandées ne nécessitant par ailleurs aucune fondation ni travail d'adaptation de la part d'une entreprise spécialisée dans la vente et la location d'abris démontables, exceptée la mise en place de points d'ancrage d'une profondeur réduite et de pièces de liaison entre les bâtiments, posées sur un sol aménagé sous la seule responsabilité de l'acquéreur, ne permettait pas à l'acquéreur d'opposer à l'entreprise l'absence de souscription d'une assurance décennale ; la circonstance que cette installation soit soumise à un permis de construire ne pouvant suffire à qualifier cette convention de contrat de construction (Cass. 3^e civ., 6 mai 2015, n° 13-26723).

Prescription biennale. Le moyen de défense de l'assureur tenant à une réduction proportionnelle de prime (pour défaut de déclaration des chantiers de son assuré) peut être opposé à l'assuré plus de deux ans après l'introduction de la demande en paiement de l'indemnité (Cass. 3^e civ., 2 juin 2015, n° 13-17513). ●