

COUR DE CASSATION, PREMIER SEMESTRE 2012

Marchés privés : six mois de droit de la construction

Quand un désordre est-il « évolutif » ? Peut-on résilier un marché pour manquement à des prescriptions de sécurité ? Quelles formes respecter pour écrire à son assureur ? Autant de questions auxquelles la Cour de cassation a dû répondre début 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 1 Sorbonne.

L'OUVRAGE ET LA RÉCEPTION

Ouvrage, prérequis original

Le remplacement de l'habillage en acier de la cheminée à foyer fermé par un habillage en marbre et la réalisation d'une hotte, dissociable du mur et du plafond sans enlèvement de matière et n'ayant qu'un rôle esthétique, ne constituent pas la réalisation d'un ouvrage (Cass. 3^e civ., 28 mars 2012, n^o 11-12537). Faute d'avoir établi que les éléments de couverture litigieux avaient fait l'objet d'une fabrication spécifique pour répondre aux besoins précis du bâtiment d'exploitation de l'agriculteur maître d'ouvrage, la qualification d'Epers (« élément pouvant entraîner la responsabilité solidaire ») est rejetée (Cass. 3^e civ., 11 janvier 2012, n^o 10-15387). Même si certains aspects des travaux ne revêtent pas, seuls, la qualification d'ouvrage, la Cour assimile leur profusion (revêtements de sols, cloisons de doublage et faux plafonds avec incorporation d'isolant, électricité, traitement des joints des baies vitrées, plomberie) à des travaux de construction d'un ouvrage justifiant l'application des garanties légales (Cass. 3^e civ., 24 janvier 2012, n^o 11-13165).

Réception sous toutes ses formes

Objet de saisines régulières de la Cour de cassation, la notion de réception tacite dépend en général de la réunion de trois critères : la prise de possession (insuffisante seule : Cass. 3^e civ., 11 avril 2012, n^o 11-12505), le règlement du solde du marché (dont l'absence empêche la réception tacite : Cass. 3^e civ., 10 juillet 2012, n^o 11-19753) et l'absence de contestations (une transaction sur les malfaçons permettant de témoigner de cette dernière condition : Cass. 3^e civ., 19 juin 2012, n^o 10-25971).

Pour qu'une réception judiciaire soit prononcée, la Cour exige seulement que l'ouvrage

soit en état d'être reçu, ce qui n'était pas le cas en présence de désordres graves, comme un défaut de solidité et d'étanchéité (Cass. 3^e civ., 11 janvier 2012, n^o 10-26898).

La Cour a validé la décision jugeant qu'une réception frauduleuse prononcée sans réserves alors que des malfaçons affectaient l'ouvrage, à la suite de pressions de l'entreprise dans le but de faire jouer l'assurance de responsabilité décennale, ne devait produire aucun effet à l'égard de son assureur (Cass. 3^e civ., 10 juillet 2012, n^o 10-25385).

LES GARANTIES LÉGALES

Gravité des dommages

Un défaut de performance du chauffage de la maison et la réalisation d'économies d'énergie insuffisantes ne constituent pas forcément un dommage relevant de la garantie décennale, dès lors que le dysfonctionnement de l'élément d'équipement indissociable en

Un défaut de performance du chauffage de la maison ne constitue pas forcément un dommage relevant de la garantie décennale.

cause ne portait pas atteinte à la destination de l'ouvrage mais affectait seulement les conditions de confort de l'occupation (Cass. 3^e civ., 10 janvier 2012, n^o 11-11172). Les dommages affectant des gouttières et crochets, éléments d'équipements dissociables, n'entraînent pas la garantie décennale car ils ne rendent pas l'ouvrage en son entier impropre à sa destination (Cass. 3^e civ., 9 mai 2012, n^o 11-17426).

Désordres futurs et évolutifs

Pour présenter la gravité nécessaire à l'application de la garantie décennale, le dommage ne doit pas être seulement susceptible de compromettre la solidité de l'ouvrage ou de le rendre impropre à sa destination, mais répondre à l'un de ces deux critères avec certitude (Cass. 3^e civ., 22 mai 2012, n^o 11-12104), ou il doit être jugé qu'il y répondra avec certitude dans le délai d'épreuve décennal. Sans cohérence parfaite avec les précédents

arrêts marquants en la matière, la Cour a pu cependant énoncer que, pour constituer un désordre évolutif relevant de la garantie décennale, il convient que le dommage survenu postérieurement à l'expiration du délai d'épreuve n'ait pas une « origine distincte » et constitue une évolution de ceux précédemment dénoncés dans le délai d'épreuve (Cass. 3^e civ., 9 mai 2012, n^o 11-15681).

La faute du maître d'ouvrage

L'immixtion fautive du maître d'ouvrage n'exonère le constructeur de sa responsabilité que s'il est notoirement compétent d'un point de vue technique et en mesure de détecter les insuffisances des travaux envisagés (Cass. 3^e civ., 8 février 2012, n^o 10-19246). De même, l'acceptation des risques par le maître d'ouvrage n'est exonératoire que s'il a été pleinement informé des risques liés à la proposition du constructeur, en l'espèce de l'inondabilité d'un ouvrage du fait de l'absence de la mise en œuvre d'un cuvelage (Cass. 3^e civ., 10 janvier 2012, n^o 10-27926). Mais, en l'absence de preuve d'une telle acceptation, le principe de la réparation intégrale commande que l'entreprise soit condamnée à réaliser une partie d'ouvrage non prévue à l'origine, par exemple un cuvelage (Cass. 3^e civ., 11 avril 2012, n^o 10-26971).

Rôle du syndic agissant en justice

L'autorisation donnée au syndic d'agir en justice pour les malfaçons affectant la façade d'un immeuble est valable même si elle ne fait pas référence à un document technique précis, tel un rapport d'expertise ou rapport d'un maître d'œuvre qui détaillerait les désordres (Cass. 3^e civ., 9 mai 2012, n^o 11-10293).

PASSATION ET EXÉCUTION DES MARCHÉS

Information sur la défiscalisation

L'entreprise de fourniture et d'installation de panneaux solaires qui indique à son client un calcul prévisionnel de crédit d'impôts qui s'avère erroné puisque d'un montant de près de deux fois supérieur à celui dont le client a finalement bénéficié, engage sa responsabi-



lité à l'égard de celui-ci (Cass. 1^{re} civ., 8 mars 2012, n°10-21239).

Force de la norme Afnor

L'article 22.1.2.1. de la norme Afnor P 03-001 (cahier des clauses administratives générales des marchés privés de travaux) prévoyant que le marché pouvait être résilié dans le cas de tromperie grave sur la qualité d'exécution des travaux, permet au maître d'ouvrage de résilier le marché pour manquement grave du sous-traitant à des prescriptions de sécurité (Cass. 3^e civ., 23 mai 2012, n° 11-13011).

Rupture du marché à forfait

Le préjudice du sous-traitant du fait de la rupture de son marché à forfait ne se limite pas à la perte de sa marge bénéficiaire sur la part du marché non exécutée de ce fait. Il s'étend à des facteurs extérieurs au coût du chantier: sous-facturation de la partie du chantier réalisée par rapport à celle perdue, achat de matériel en vue de l'exécution complète du marché, licenciement d'un salarié et dépenses de personnel engagées pour l'exécution du marché (Cass. 3^e civ., 29 février 2012, n°10-17962).

Solidarité d'un groupement

L'absence de distinction des obligations et des responsabilités de chaque cocontractant

et l'absence de différenciation des honoraires prévus, chacun percevant la même quote-part de la rémunération de chaque élément de mission quel que soit le travail accompli, permet de retenir que les cocontractants s'étaient engagés solidairement vis-à-vis du maître d'ouvrage (Cass. 3^e civ., 11 juillet 2012, n°10-28535, 10-28616, 11-10995).

RESPONSABILITÉS TOUS AZIMUTS Trouble anormal de voisinage

Le maître d'ouvrage qui a pris soin d'insérer dans son marché une clause par laquelle l'entreprise prend en charge les conséquences des troubles causés aux voisins par le bruit du chantier, peut ne pas indemniser immédiatement le voisin et appeler l'entreprise en garantie sur le fondement de cette clause (Cass. 2^e civ., 9 février 2012, n°11-11453).

Responsabilité des sous-traitants

Pour les actions engagées antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 8 juin 2005 (modifiant le régime de l'assurance construction), le point de départ du délai d'action de l'entreprise assignée par le maître d'ouvrage (ou par l'assureur dommages-ouvrage subrogé) contre le sous-traitant n'est pas la réception – nécessairement antérieure à ladite entrée en vigueur – mais la date d'assignation de l'entreprise (Cass. 3^e civ., 11 juillet 2012, n°11-14076).

Le contrat de sous-traitance n'est pas nul dès lors que l'entrepreneur principal jus-

tifié d'une caution de paiement résultant d'un accord-cadre signé avec un établissement de crédit et prévoyant la délivrance de l'attestation de cautionnement dans les trois jours suivant réception de l'avis de notification du contrat (Cass. 3^e civ., 20 juin 2012, n°11-18463). L'obligation de mettre en demeure l'entrepreneur principal de fournir une caution au sous-traitant ne pèse sur le maître d'ouvrage qu'en cas d'acceptation du sous-traitant (Cass. 3^e civ., 9 mai 2012, n°10-27079).

Il appartient au sous-traitant électricien, tenu envers l'entrepreneur principal d'une obligation de résultat emportant présomption de faute et de causalité, de démontrer que le vice de l'ouvrage provient d'une cause étrangère; ce n'est pas le cas lorsque ni la cause ni la localisation de l'incendie ayant pour origine un désordre de nature électrique n'ont pu être déterminées (Cass. 3^e civ., 5 juin 2012, n°11-16104).

Le fait que le sous-traitant n'ait commis aucune faute et ait agi sous les instructions de l'entrepreneur principal auquel il appartenait de vérifier les conditions d'implantation de l'ouvrage et la nature du sol, est indifférent au regard de l'obligation de résultat du sous-traitant. Il est donc tenu de supporter les conséquences du percement d'une canalisation enterrée en cours de chantier (Cass. 3^e civ., 11 avril 2012, n°11-15313).

Responsabilité de l'assistant à maîtrise d'ouvrage

L'assistant du maître d'ouvrage contractuellement tenu de conseiller le maître d'ouvrage sur le recours nécessaire à des intervenants complémentaires engage sa responsabilité dès lors qu'aucune maîtrise d'œuvre ne couvrirait les ouvrages de structures en phase d'exécution et qu'il n'avait pas attiré l'attention du maître d'ouvrage sur cette situation et les risques qui en découlaient (Cass. 3^e civ., 6 juin 2012, n°11-14997, 11-14318).

Devoir d'information

L'entrepreneur, contractuellement chargé d'édifier un mur en limite séparative du fonds, doit prendre la précaution de s'enquérir de l'emplacement de cette limite (Cass. 3^e civ., 11 juillet 2012, n°11-15459). Le maître d'œuvre est tenu de s'assurer de la solvabilité, de l'assurabilité et de la qualification de l'entreprise dont il propose la désignation au maître d'ouvrage (Cass. 3^e civ., 11 avril 2012, n°10-28325).

Effet de purge

L'erreur d'implantation commise par l'entreprise est purgée dès lors que le maître d'ouvrage était informé en cours de chantier de ce problème d'empiètement sur le (●●●)

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

(●●●) fonds voisin et n'avait émis aucune réserve de ce chef à la réception (Cass. 3^e civ., 28 février 2012, n^{os} 11-13670, 11-20549).

Responsabilité personnelle du gérant

Le gérant d'une SARL entreprise de travaux ne peut voir sa responsabilité personnelle engagée que pour autant qu'il soit démontré que, même graves, les désordres affectant les travaux sont constitutifs d'une faute séparable des fonctions de gérant au sens de l'article L. 223-22 du Code de commerce (Cass. com., 31 janvier 2012, n^o 11-14154).

Le contractant général n'est pas un maître d'œuvre

Le contrat passé avec un architecte qualifiant celui-ci de contractant général pour le compte du maître d'ouvrage n'est pas un contrat d'entreprise, mais un contrat de mandat. L'architecte peut donc être tenu de payer le solde du marché de l'entrepreneur (Cass. 3^e civ., 29 février 2012, n^o 11-11581).

Vefa et réduction du prix

Le point de départ du délai préfix d'un an de l'action en diminution de prix d'une vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) est la date de la livraison du bien, la superficie de l'immeuble ne pouvant être vérifiée qu'à cette date (Cass. 3^e civ., 11 janv. 2012, n^o 10-22924).

Indemnisation du locataire

Tiers au contrat d'entreprise, le locataire ne peut demander une indemnité pour la réparation des désordres affectant les locaux loués, mais seulement l'indemnisation du préjudice en résultant (Cass. 3^e civ., 29 février 2012, n^o 10-28174).

Le tour d'échelle et l'abus de droit

Lorsqu'il n'existe pas d'autre moyen pour réaliser des travaux que de passer sur le terrain du voisin, celui-ci commet un abus de droit s'il s'oppose à l'installation d'un échafaudage pour une durée raisonnable (Cass. 3^e civ., 15 février 2012, n^o 10-22899).

ASSURANCES

Dommages-ouvrage (DO)

L'assureur DO n'est pas tenu de répondre à une réclamation présentée plus de deux ans après l'expiration de la garantie décennale même lorsqu'il n'a pas respecté les délais légaux (Cass. 3^e civ., 20 juin 2012, n^{os} 11-15199 et 11-14969). Il ne peut pas être condamné à payer la TVA sur l'indemnité d'assurance si son bénéficiaire la récupère (Cass. 3^e civ., 23 mai 2012, n^o 11-14091). Il n'est enfin jamais privé de son action subrogatoire contre les constructeurs même lorsqu'il a violé le délai légal de prise de position dans les 60 jours (Cass. 3^e civ., 9 mai 2012, n^o 11-11749).



Le notaire qui a « attiré l'attention des acheteurs sur les assurances à souscrire par le vendeur et les conséquences pour l'acheteur d'un défaut d'assurances du vendeur » engage

La mise en cause de l'assureur DO à une expertise doit être précédée d'une déclaration de sinistre, même pour l'aggravation de désordres.

sa responsabilité: il devait « préciser clairement si les travaux relatifs au bien cédé étaient garantis ou non par une assurance DO » (Cass. 1^{re} civ., 12 juin 2012, n^o 11-18277).

Le locataire, qui a « la charge entière et complète de toutes les réparations quelles qu'elles soient, même le clos et le couvert que la loi met à la charge du propriétaire et dont le preneur déclare dégager entièrement la société bailleuse », jouit d'un mandat qui le rend recevable à agir contre l'assureur DO (Cass. 3^e civ., 12 avril 2012, n^o 11-10380).

La mise en cause de l'assureur DO à une expertise judiciaire doit toujours être précédée d'une déclaration de sinistre portant sur les désordres objet de la demande d'expertise, même si les désordres ne sont que l'aggravation de désordres précédents – aucune distinction ne devant être opérée entre sinistre nouveau et aggravation d'un sinistre (Cass. 3^e civ., 14 mars 2012, n^o 11-10961).

Prescription biennale

Attention aux termes choisis dans la lettre adressée par l'assuré à son assureur de responsabilité! Pour être interruptive de

prescription, elle devra préciser avoir pour objet la garantie de l'assureur (Cass. 3^e civ., 14 mars 2012, n^o 11-11313) et ne pas se limiter, par exemple, à réclamer « des copies de documents en vue d'une analyse préalable à une possible action future » (Cass. 2^e civ., 9 février 2012, n^o 10-20357); elle devra être faite en LR/AR et non par télécopie (Cass. 3^e civ., 6 juin 2012, n^o 11-15567). Pour être interruptive de prescription à l'égard de l'assureur DO, l'assignation délivrée par son assuré n'a pas à viser le non-respect des délais par l'assureur (Cass. 3^e civ., 29 février 2012, n^o 10-26653).

Subrogation

L'assureur qui s'est acquitté, pour le compte de son assuré, du paiement d'une indemnité auprès de la victime, ne peut, étant ensuite déclaré non tenu à garantie, obtenir de ladite victime le remboursement des sommes versées (Cass. 3^e civ., 29 février 2012, n^o 10-15128).

Ampleur de la couverture

La Cour réaffirme le principe intangible de la réparation intégrale, même s'il faut en passer par la réalisation d'une technique non prévue au marché et à un coût supérieur (Cass. 3^e civ., 27 mars 2012, n^o 11-11798). Le fait que l'assureur se soit borné à dénier sa garantie et ne soit intervenu que sous toutes réserves ne vaut pas renonciation à se prévaloir d'une prescription acquise (Cass. 3^e civ., 12 avril 2012, n^o 10-27725). Il en est de même de la seule participation à des opérations d'expertise (Cass. 3^e civ., 24 janv. 2012, n^o 10-28218). ■