

COURS D'APPEL

Marchés privés : six mois de droit de la construction

Le sous-traitant est-il responsable du dégât des eaux survenu en démontant une canalisation? La garantie de paiement est-elle encore due lorsque le marché est résilié? Un climatiseur peut-il être impunément bruyant? Autant de questions auxquelles les cours d'appel ont répondu au second semestre 2014. Panorama des décisions pertinentes.



LAURENT KARILA avocat associé (Karila, société d'avocats), spécialiste en droit immobilier et chargé d'enseignement à l'université Paris I Panthéon-Sorbonne.

LA RÉCEPTION

Suffisent à caractériser une réception tacite de l'ouvrage : d'abord, le paiement du prix des travaux exécutés sans réserve, ensuite, l'accord du maître d'ouvrage et des entrepreneurs quant au stade d'avancement de l'ouvrage et, enfin, l'absence de toute réclamation relative à d'éventuelles malfaçons pendant les neuf années suivantes – et ce, même en l'absence de toute occupation des lieux, liée à une cause étrangère à l'état de la construction. La date de réception tacite est fixée par les juges à la date d'achèvement constatée d'un commun accord par les parties (CA Paris, 4 juillet 2014, RG n° 13/1049).

GARANTIES LÉGALES

Gravité décennale

Le défaut de stabilité des tuiles mal fixées de la toiture, présentant un caractère de dangerosité et un défaut d'étanchéité, caractérise l'impropriété à la destination susceptible d'engager la responsabilité décennale du constructeur. En revanche, ne satisfont pas à ce critère les nombreux plis et rigoles sous toiture susceptibles de conduire à l'accumulation et à la circulation de l'eau sous les tuiles. S'ils réduisent l'efficacité et la longévité de la toiture, ils se limitent à diminuer les avantages qu'aurait présentés la

pose d'un écran de sous-toiture (CA Colmar, 17 novembre 2014, RG n° 14/0860 et 13/05136). Autre cas : de l'eau pénètre à la périphérie d'un bac de douche, stagne sur la dalle et connaît un phénomène de remontée récurrente en pied des parois. Cette situation est aggravée, même après l'intervention de l'entrepreneur défaillant, par le décollement du joint périphérique sur la quasi-totalité de sa longueur. De nombreuses traces de moisissures entre les carreaux du revêtement mural et au pied de la face externe de la demi-cloison apparaissent. Tout cela rend l'ouvrage impropre à sa destination, même en l'absence d'infiltrations à l'extérieur de la douche (CA Bordeaux, 25 septembre 2014, RG n° 13/02714).

Acceptation des risques

Les constructeurs ne sont pas exonérés de leur responsabilité décennale lorsque le maître d'ouvrage, même professionnel de la promotion immobilière, n'a pas accepté en pleine connaissance de cause les risques induits par le système de fondations prescrit par le maître d'œuvre (CA Douai, 6 août 2014, RG n° 13/01664).

RESPONSABILITÉS TOUS AZIMUTS

Obligation du syndic

En cas de changement de syndic, l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété oblige tout syndic à transmettre ses archives à celui qui lui succède. Dans un arrêt de la cour d'appel de Lyon, l'ancien syndic n'est pas condamné à la remise sous astreinte des procès-verbaux de réception des travaux, des procès-verbaux de levée des réserves, des plans de masse et du plan de niveau de chaque bâtiment, car les éléments versés aux débats ne démontreraient pas que le promoteur avait effectivement transmis ces documents audit syndic (CA Lyon, 9 juillet 2014, RG n° 13/04740).

Dol

La Cour de cassation a récemment rappelé (Cass. 3^e civ., 27 mars 2013, n° 12-13840, Bull. n° 39) que le constructeur est, malgré la forclusion décennale, contractuellement tenu à l'égard du maître d'ouvrage de sa faute dolosive lorsque, de propos délibéré, même sans intention de nuire, il viole par

dissimulation ou par fraude ses obligations contractuelles. Mais la cour d'appel de Paris n'en tient pas compte et rejette la demande de condamnation de constructeurs sur le fondement du dol. Elle relève qu'il n'y avait « aucune violation délibérée des règles élémentaires de leur art » au motif que, s'il est établi que la poutre et le plancher étaient dégradés au moment des travaux, l'expertise avait révélé que la cause de la pourriture de

La date de réception tacite de l'ouvrage est fixée par les juges à la date d'achèvement constatée d'un commun accord par les parties.

la poutre ayant conduit à sa rupture était une humidification anormale et prolongée totalement extérieure aux travaux et tenant à la configuration d'origine du bâtiment. Malgré l'occasion qui lui en était donnée, la cour d'appel de Paris n'a par ailleurs pas précisé clairement que le délai de prescription trentenaire de l'action fondée sur le dol – applicable avant la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription civile – était désormais réduit à cinq ans à compter de la survenance du sinistre (CA Paris, 4 juillet 2014, RG n° 13/10409).

Troubles anormaux de voisinage

Les propriétaires d'un appartement qui ont subi des nuisances sonores provenant de l'installation, sur le toit de l'immeuble, d'un appareil de climatisation sont fondés à invoquer la théorie des troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage. En effet, les mesures acoustiques réalisées par l'expert judiciaire ont démontré que les niveaux sonores dans la chambre mitoyenne du mur contre lequel est appuyé un des climatiseurs dépassaient de 15 à 25 décibels les niveaux autorisés, occasionnant une gêne manifeste pendant la nuit et une privation de sommeil. L'indemnisation du trouble subi depuis trois ans a été fixée à 5000 euros de dommages et intérêts. Une condamnation à effectuer les travaux préconisés par l'expert pour faire cesser le trouble a été prononcée sous astreinte de 100 euros par jour de retard (CA Grenoble, 14 octobre 2014, RG n° 11/01770).

SOUS-TRAITANCE

Le sous-traitant répond à l'égard de l'entrepreneur principal du dégât des eaux survenu lors du démontage d'une canalisation. Il ne peut s'exonérer de sa responsabilité en l'absence de preuve du fait du prestataire chargé de l'entretien de l'installation – qui aurait présenté pour lui un caractère imprévisible, insurmontable ou extérieur – dès lors que préalablement à son intervention, il ne s'est nullement assuré que la canalisation qu'il devait découper avait été totalement purgée (CA Toulouse, 17 novembre 2014, RG n° 13/03059).

MARCHÉS DE TRAVAUX

Obligations de l'entrepreneur

L'entrepreneur qui, sans motif légitime, a cessé progressivement l'exécution de ses obligations contractuelles de réalisation des travaux, entraînant par ailleurs des désordres et malfaçons, a engagé sa responsabilité à l'égard du maître d'ouvrage (CA Aix-en-Provence, 3 juillet 2014, RG n° 2014/323).

Garantie de paiement

Le maître d'ouvrage est tenu par l'article 1799-1 du Code civil de délivrer une garantie de paiement à l'entreprise, mais cela suppose l'existence d'une obligation

Toute partie justifiant d'un intérêt légitime peut solliciter qu'une expertise déjà ordonnée soit étendue à une autre partie.

principale valable. De ce fait, la résiliation du marché (les travaux étant confiés à un tiers) interdit à l'entreprise de solliciter la liquidation de l'astreinte allouée judiciairement par jour de retard dans la délivrance de cette garantie. La cour d'appel

de Colmar précise qu'un tel cautionnement ne peut être exigé pour garantir une éventuelle créance de dommages et intérêts à raison de la résiliation abusive alléguée (CA Colmar, 17 novembre 2014, RG n° 14/0860, 13/05136).

ASSURANCES

Direction de la procédure

L'assureur « défense recours » prend la direction du procès engagé contre son assuré. Cependant, il ne soulève par le fait que ce dernier ne venait pas aux droits de l'entrepreneur à qui étaient imputés les dommages, lequel n'avait pas de surcroît réalisé les travaux. Pour la cour, l'assureur a engagé sa responsabilité et doit réparer le préjudice subi par son assuré à hauteur des sommes que ce dernier a été condamné à verser pour la reprise des travaux (CA Colmar, 7 novembre 2014, RG n° 592/2014, 13/02158).



Assurance décennale

L'assureur d'un constructeur qui a indemnisé les maîtres d'ouvrage ne peut exercer une action subrogatoire dans leurs droits sur le fondement de la garantie décennale. Et il est prescrit dans son action sur un autre fondement que celui-ci dès lors que les maîtres d'ouvrage bénéficiaires de la garantie décennale n'ont jamais introduit d'action interruptive de prescription (CA Douai, 24 septembre 2014, RG n° 12/06990).

Assurance dommages-ouvrage

Le notaire qui a rédigé l'acte de vente d'un appartement était tenu d'informer les acquéreurs des conséquences de l'absence de souscription d'une police d'assurance dommages-ouvrage par le vendeur-constructeur, alors que le projet était annexé à l'acte et qu'il savait qu'il s'agissait d'une rénovation lourde. Il n'a

pourtant pas engagé sa responsabilité en s'en abstenant, dès lors notamment que sa faute est sans lien de causalité avec le préjudice matériel et moral subi par les acquéreurs, ceux-ci ne se prévalant même pas d'avoir vainement poursuivi en justice les entreprises qui ont réalisé les travaux sur le fondement de la garantie décennale (CA Aix-en-Provence, 18 septembre 2014, RG n° 2014/490).

PROCÉDURE

Toute partie justifiant d'un intérêt légitime peut solliciter qu'une expertise précédemment ordonnée soit étendue à une autre partie, ledit intérêt légitime existant dès lors que la partie intéressée fait la preuve d'un litige potentiel, d'une prétention à l'égard de la partie appelée non manifestement vouée à l'échec et de l'utilité de la mesure sollicitée (CA Dijon, 12 août 2014, RG n° 14/00185). ■