

COURS D'APPEL - SECOND SEMESTRE 2012

## Marchés privés : six mois de droit de la construction

Jusqu'où s'applique le principe de réparation intégrale des désordres? Le maître d'œuvre qui n'a pas vérifié les calculs de l'entrepreneur sur les fondations engage-t-il sa responsabilité? Autant de questions auxquelles les cours d'appel ont dû répondre au second semestre 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

**A**u fil des décisions rendues en appel durant ce dernier semestre, les fondamentaux des garanties légales des constructeurs sont réaffirmés ou précisés.

### Au commencement, il y eut un ouvrage...

La première condition de mise en œuvre de la responsabilité décennale est l'existence d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil. De ce fait, les défenseurs à cette responsabilité tentent souvent de contester la qualification d'ouvrage et offrent l'occasion aux juges du fond de donner – le plus souvent – une interprétation extensive de cette notion. Il a ainsi été jugé que constituaient un ouvrage, les travaux de réfection du chauffage avec pose d'une chaudière et de radiateurs et de l'appareillage sanitaire avec création d'arrivées d'eau, de vidanges et de raccords, le tout avec mise en place de conduites enterrées (Paris, 17 octobre 2012, Jurisdata n°2012-023381); comme le revêtement plastifié d'une piscine (Nîmes, 13 septembre 2012, Jurisdata n°2012-034675) ou encore le système thermique, faisant indissociablement corps avec le bâtiment pour assurer son chauffage et son rafraîchissement (Bordeaux, 31 août 2012, Jurisdata n°2012-02491). Plus classiquement, il a été



rappelé que les travaux de chemisage du conduit d'une cheminée préexistante consistant à décapier le conduit, à y appliquer un enduit réfractaire de la prise de fumée à l'orifice supérieur de la souche, à poser un raccord boisseaux et des accessoires de souche béton constituaient un ouvrage dès lors qu'ils restituait pleinement l'étanchéité aux produits de combustion d'un élément constitutif essentiel de la cheminée, améliorait sa résistance thermique et consolidaient sa structure (Rennes, 6 septembre 2012, Jurisdata n°2012-020922). Il en va de même de travaux confortatifs de génie civil comportant l'incorporation de matériaux dans le sol par la mise en place d'un réseau de drainage et de renforcements à différents endroits par des empierrements ou bétonnage (Paris, 5 septembre 2012, Jurisdata n°2012-019502).

### ... puis une réception sans réserve

La cour de Toulouse a rappelé que, faute de réception sans réserve, le constructeur n'est pas tenu de la garantie décennale (Toulouse, 2 juillet 2012, Jurisdata n°2012-016137).

### Ensuite, vint le dommage d'une certaine gravité...

La gravité du dommage est une autre des conditions nécessaires à l'application de la garantie décennale et provoque régulièrement des débats judiciaires. C'est ainsi que ces derniers mois, ont été retenus comme suffisamment graves, des désordres affectant un réseau d'évacuation des eaux en ce qu'ils rendaient l'immeuble impropre à sa destination, puisqu'il n'était pas possible d'en utiliser normalement les installations sanitaires (Paris, 17 octobre 2012, Jurisdata n°2012-023381); le défaut de conformité du mur enterré, l'absence de réseau d'écoulement des eaux pluviales et le raccordement des deux toitures non conforme aux règles de l'art (Bordeaux, 6 septembre 2012, Jurisdata n°2012-023492); la démolition ou la reconstruction même partielle de l'immeuble que rend nécessaire l'empiètement de ses fondations (même de 14 centimètres) sur le fonds voisin (Amiens, 6 septembre 2012, Jurisdata n°2012-019914); le phénomène évolutif de fissurations qui affecte la maison du fait

du caractère inadapté des fondations par rapport à la nature du terrain constitué de remblais de très mauvaise qualité (Rennes, 27 septembre 2012, Jurisdata n° 2012-022443); le risque de chute d'éléments d'un revêtement de marbre (Aix-en-Provence, 18 octobre 2012, Jurisdata n° 2012-02370); des dommages affectant les bouches à clés, dispositif permettant de manœuvrer un robinet ou une vanne sur une canalisation d'adduc-

**Le revêtement plastifié d'une piscine constitue un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil.**

tion d'eau souterraine (Aix, 18 octobre 2012, Jurisdata n° 2012-023473); une non-conformité aux normes parasismiques (Colmar, 18 octobre 2012, n° 604/2012, 11/03816; Nancy, 29 octobre 2012, n° 12/02545, 10/02048); la non-conformité des dimensions de la rampe d'accès à un parking aux normes en vigueur, rendant l'accès difficile pour les véhicules grand tourisme de modèles courants (Paris, 7 novembre 2012, Jurisdata n° 2012-025915); et le risque d'effondrement du mur de soutènement situé à proximité de la piscine (Besançon, 27 juin 2012, Jurisdata n° 2012-019556).

**... ou encore le dommage futur et certain...**

La non-conformité (même sans dommage) des fondations aux préconisations de l'étude de sol a été qualifiée de dommage futur et certain (Toulouse, 2 juillet 2012, Jurisdata n° 2012-016600). Cette décision est rendue notamment au regard d'un précédent classement de l'ouvrage en état de catastrophe naturelle à la suite de mouvements différentiels de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, et d'un arrêté préfectoral approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles dans la commune.

**... lequel n'était pas apparent à la réception...**

Pour engager la responsabilité décennale du constructeur, le dommage ne doit pas être apparent à la réception. C'est le cas du désordre affectant un réseau d'assainissement enterré manifestement non décelable à la réception (Bordeaux, 6 juillet 2012, Jurisdata n° 2012-017760), ou encore du défaut d'isolation phonique qui ne s'est révélé au propriétaire que lors de l'installation d'un voisin dans l'appartement mitoyen, les conversations étant alors audibles distinctement (Toulouse, 23 juillet 2012, Jurisdata n° 2012-017777); ou, enfin, du caractère défectueux du raccordement de la toiture (Bordeaux, 6 septembre 2012, Jurisdata n° 2012-023492).

**... ou qui, bien qu'apparent, ne l'était pas dans son ampleur et ses conséquences**

La réserve émise à la réception ne prive pas forcément le maître d'ouvrage de son droit à mettre en œuvre la garantie décennale, dès lors que cette réserve ne caractérisait pas le dommage survenu postérieurement, dans toute son ampleur et ses conséquences. La cour de Toulouse refuse d'appliquer cette théorie lorsque le dommage n'est pas techniquement évolutif, comme un désordre acoustique qui a fait l'objet d'une réserve expresse à la réception. Peu importe alors que la cause de ce vice ne soit pas connue avec précision dès lors que son existence, son ampleur et ses conséquences dommageables étaient manifestes dès cette date (Toulouse, 23 juillet 2012, Jurisdata n° 2012-017777). En revanche, si l'absence de tuyau d'évacuation des descentes d'eaux pluviales était apparente, ses conséquences à long terme ne l'étaient pas pour des acquéreurs, qui ignoraient les malfaçons affectant la partie enterrée du mur de l'extension (Bordeaux, 6 septembre 2012, Jurisdata n° 2012-023492).

**Le principe de réparation intégrale**

Souvent méconnu, le principe de réparation intégrale (applicable en marchés privés) permet au maître d'ouvrage d'obtenir le montant utile à la réparation du dommage affectant l'ouvrage sans déduction d'une vétusté ou absence d'ouvrage. Le fait que la réparation des dommages occasionnés par la reprise des réseaux défectueux nécessite des travaux d'ensemble importants pour rendre les réseaux conformes à ces normes ne constitue pas un enrichissement sans cause (Paris, 17 octobre 2012, Jurisdata n° 2012-023381).

**Le défaut d'isolation phonique qui ne se révèle que lors de l'installation d'un voisin n'est pas considéré comme apparent à la réception.**

**Après et pendant la GPA, il y a la «contractuelle»...**

L'expiration de la garantie de parfait achèvement (GPA), un an après la réception des travaux, ne prive pas le maître d'ouvrage d'engager une action sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun (Bordeaux, 6 juillet 2012, Jurisdata n° 2012-017760; Metz, 25 septembre 2012, Jurisdata n° 2012-022837; Paris, 14 novembre 2012, Jurisdata n° 2012-026053).

**... et il y a aussi la GBF**

La garantie de bon fonctionnement (GBF) a vocation à garantir certes les dysfonctionnements du système de chauffage et d'eau chaude sanitaire (Versailles, 18 septembre 2012, Jurisdata n° 2012-020847), mais aussi les

désordres affectant notamment le parquet posé sur un support trop humide (Lyon, 24 juillet 2012, Jurisdata n° 2012-023678).

**Responsabilité tous azimuts du maître d'œuvre**

Le maître d'œuvre est exposé à une large responsabilité, surtout si sa mission est complète. Par exemple, lorsqu'il n'a pas établi les documents qui devaient permettre de vérifier et ajuster les décomptes présentés par les entreprises, et n'a pas pris à leur égard les mesures coercitives utiles pour obtenir l'achèvement des travaux (Bordeaux, 5 juillet 2012, Jurisdata n° 2012-017759); ou encore, lorsqu'intervenant sur les fondations, il n'a pas vérifié les calculs et les plans de l'entreprise et l'adaptation de ses propositions aux difficultés existantes dont il avait connaissance à la lecture du rapport du bureau d'études (Aix-en-Provence, 5 septembre 2012, Jurisdata n° 2012-020920); ou enfin, lorsqu'il ne démontre pas avoir attiré l'attention du maître d'ouvrage profane en matière de bâtiment sur la nécessité d'une insonorisation et les risques de nuisances acoustiques venant de la pompe à chaleur (Paris, 5 septembre 2012, Jurisdata n° 2012-019499); faute qui, en la circonstance, n'a pas exonéré celle de l'entrepreneur dès lors qu'il lui incombait d'attirer l'attention du maître d'ouvrage sur la contradiction entre les dossiers de consultation des entreprises et son devis et de l'alerter, au vu de l'appareil prévu par le maître d'œuvre et de l'emplacement choisi, sur les risques de nuisances sonores.

**Le lotisseur, aussi responsable**

Le lotisseur qui n'informe pas son acquéreur de la présence d'un sol hétérogène constitué de terrains sédimentaires cause un préjudice à l'entrepreneur, qui n'y étant pas obligé, n'a pas réalisé d'étude de sol antérieurement à la conclusion d'un marché à forfait, et s'est trouvé dans l'obligation de supporter seul le supplément de coût consécutif. L'entrepreneur est ainsi fondé à engager la responsabilité délictuelle du lotisseur, constituée par la propre faute contractuelle de ce dernier vis-à-vis de son acquéreur, et à solliciter une indemnité égale au coût des travaux supplémentaires qu'il a dû assumer (Rennes, 27 septembre 2012, Jurisdata n° 2012-022441).

**L'arme fatale de l'assuré**

Assurés, allez lire vos conditions générales, elles pourraient valoir de l'or. Le défaut de reproduction au contrat d'assurance du contenu des articles L. 114-1 et L. 114-2 du Code des assurances, relatifs à la prescription biennale et à ses causes interruptives, rend l'assureur irrecevable à opposer à son assuré l'expiration de la prescription (Aix, 13 septembre 2012, Jurisdata n° 2012-020914). ■