

COURS D'APPEL - PREMIER SEMESTRE 2012

Marchés privés : six mois de droit de la construction

L'insuffisance de pression d'eau dans un logement relève-t-elle de la garantie décennale? Comment se traduit l'obligation de conseil renforcée de l'entrepreneur en l'absence de maître d'œuvre? Autant de questions auxquelles les cours d'appel ont dû répondre depuis le début 2012. Panorama des décisions les plus pertinentes en matière de marchés privés.



LAURENT KARILA

Avocat associé - Karila, société d'avocats, chargé d'enseignement à l'université de Paris 1, Sorbonne

LA RESPONSABILITÉ CIVILE DÉCENNALE Ouvrage ou pas ouvrage?

Même non ancrés au sol, des mâts métalliques d'un centre commercial d'une hauteur de 16 à 40 mètres qui ne peuvent être dissociés de la structure sans être découpés, et dont l'édification-installation a nécessité la mise en œuvre de moyens considérables, constituent des ouvrages au sens de l'article 1792 du Code civil (Paris, 25 janvier 2012, Juris-Data n° 2012-001025). C'est cette qualification d'ouvrage qui permettra aux garanties légales, dont la garantie de parfait achèvement (Colmar, 20 février 2012, Juris-Data n° 2012-002487), de trouver ou non application. Comme dans cette instance où des travaux de pose d'une chape et de carrelage sur une toiture-terrace déjà existante, effectués par le vendeur maître d'ouvrage dans les dix années ayant précédé la vente, n'ont pas été retenus comme constituant un ouvrage, de sorte que les demandes formées à l'encontre du vendeur sur le fondement de la garantie décennale ont été rejetées (Rennes, 15 mars 2012, Juris-Data n° 2012-004610).

Réception tacite ou judiciaire

La simple prise de possession des lieux, en dehors de tout autre élément, ne peut constituer une réception tacite (Riom, 6 février



2012, Juris-Data n° 2012-001510; Versailles, 14 février 2012, Juris-Data n° 2012-002169). Elle suffit d'autant moins que le maître d'ouvrage n'a pas intégralement payé le marché et/ou a fait part de son vif mécontentement, en sollicitant notamment une mesure d'expertise sur la base de laquelle il a formulé une demande de dommages et intérêts correspondant à une somme supérieure au marché (Riom, 12 février 2012, Juris-Data n° 2012-000246). Ou encore, lorsque le maître d'ouvrage a explicitement indiqué que cette prise de possession ne valait pas réception, qu'il a sollicité dans une assignation en référé-expertise le prononcé d'une réception judiciaire ou qu'il n'a pas acquitté le solde du

marché de travaux pour une somme supérieure au double du montant de la retenue légale de garantie (Pau, 28 mars 2012, RG n° 12/1489 et 10/05154).

La réception judiciaire nécessite seulement, rappelle la cour de Pau, la constatation que l'ouvrage soit en état d'être reçu, c'est-à-dire, dans l'hypothèse d'un immeuble d'habitation, effectivement habitable (Pau, 28 mars 2012, RG n° 12/1489 et 10/05154).

La gravité décennale... dans les tuyaux

Le désordre relatif à l'absence de raccordement à l'égout de la canalisation des toilettes relève de la garantie décennale en ce qu'il

rend l'ouvrage impropre à sa destination (Lyon, 9 mai 2012, Juris-Data n° 2012-011727). Il en va de même de l'insuffisance de pression d'eau, constatée dans l'appartement d'un copropriétaire, dont l'origine se trouve dans l'insuffisance de diamètre des canalisations; ou encore, de l'insuffisance de température dans l'immeuble lorsqu'elle affecte les conditions d'habitabilité de l'ouvrage (Paris, 7 mars 2012, Juris-Data n° 2012-003674).

Le désordre relatif à l'absence de raccordement à l'égout de la canalisation des toilettes rend l'ouvrage impropre à sa destination.

En l'absence de preuve d'une sécheresse revêtant le caractère de force majeure, l'assureur en responsabilité décennale doit sa garantie lorsque l'ouvrage présente des fissures infiltrantes et une inclinaison évolutive (Paris, 18 janvier 2012, Juris-Data n° 2012-000700). Les échelles ou nacelles permettant le « nettoyage de façades » de l'immeuble sont des éléments d'équipement dissociables dont le dysfonctionnement n'engage pas la responsabilité civile décennale, sauf s'il est prouvé que le défaut de fonctionnement des nacelles rend l'ouvrage impropre à sa destination, ce qui n'était pas le cas en l'espèce (Paris, 11 janvier 2012, Juris-Data n° 2012-000659).

LES ASSURANCES

Couverture assurantielle trop courte

Si l'entreprise souscrit habituellement un contrat garantissant sa responsabilité civile pour des dommages causés aux tiers et résultant de sa profession, cette police ne couvre pas sa responsabilité civile contractuelle donnant droit à des dommages et intérêts pour mauvaise exécution de ses prestations ou de celles de ses sous-traitants (Riom, 6 février 2012, Juris-Data n° 2012-001510).

Début de la prescription biennale

Il résulte de l'article L. 114-1 du Code des assurances que le point de départ du délai de prescription de l'action en garantie du sinistre n'est pas la date à laquelle l'assureur a refusé de prendre en charge le sinistre, mais la date à laquelle l'assuré a constaté l'existence du sinistre (Metz, 6 mars 2012, Juris-Data n° 2012-005170).

LA SOUS-TRAITANCE

La compensation rendue contractuellement possible entre le montant des sommes restant dues et le montant des reprises d'une part, et d'autre part entre les sommes que le constructeur pourrait devoir au sous-traitant et celles que celui-ci pourrait lui devoir, y compris en raison d'autres chantiers, a été consacrée judiciairement au titre de dé-

sordres constatés contradictoirement ou de l'absence d'achèvement de certains travaux que le sous-traitant n'avait pas réalisés (Caen, 5 janvier 2012, Juris-Data n° 2012-003784).

Le fait que l'entrepreneur (sous-traitant) ait réalisé son ouvrage en atelier et non pas sur le site n'est pas exclusif de la sous-traitance (Paris, 25 janvier 2012, Juris-Data n° 2012-001025).

Commet une faute le maître d'ouvrage qui, ayant connaissance, dès l'origine, de la présence d'un sous-traitant sur le chantier, ne s'est pas préoccupé de le faire agréer par l'entrepreneur principal, et n'a pas pris la moindre disposition pour s'assurer que le sous-traitant serait effectivement réglé soit par l'entrepreneur principal (qui devait alors lui justifier d'une caution), soit par lui-même dans le cadre d'une délégation de paiement. Mais ledit sous-traitant a lui-même commis – au regard de l'importance du marché – une imprudence qui a concouru à la survenance de son préjudice, en acceptant de démarrer les travaux sans délégation de paiement ni caution, sans avoir perçu d'acompte et en consentant à l'entrepreneur principal des délais de paiement excessifs. La cour en a conclu que le sous-traitant conserverait 30% de responsabilité (Rouen, 18 janvier 2012, Juris-Data n° 2012-001153).

LA RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE

Devoir de conseil renforcé

En l'absence de maître d'œuvre (ce qui ne constitue pas une faute du maître d'ouvrage), l'obligation de conseil de l'entrepreneur se

Le sous-traitant non agréé a concouru à son préjudice en démarrant les travaux sans garantie de paiement ni acompte.

trouve renforcée, notamment concernant la qualité des existants. Ce qui doit conduire l'entrepreneur soit à refuser les travaux qui lui ont été demandés, soit à émettre des réserves formelles et préalables (Versailles, 14 février 2012, Juris-Data n° 2012-002169). C'est dans le même esprit que n'a pas été retenue la responsabilité de l'architecte et celle des autres intervenants à l'acte de construire du fait de désordres tenant aux mouvements du sol et à l'instabilité et aux mouvements de l'immeuble, dès lors qu'ils avaient informé le maître d'ouvrage des faiblesses du terrain qui expliquaient les fissures déjà présentes sur l'immeuble lors de l'achat (Paris, 20 janvier 2012, Juris-Data n° 2012-000704).

Si le fait que l'installation d'un système de chauffage et climatisation non conforme ait fait l'objet d'une réserve à la réception empêche la mise en œuvre de la garantie décen-

EN SAVOIR PLUS

• Ouvrage « Droit de la construction : responsabilités et assurances », Laurent Karila, Cyrille Charbonneau, éditions LexisNexis, 2011, 734 pages.

nale, il ne prive pas le maître d'ouvrage du droit d'engager la responsabilité contractuelle du maître d'œuvre qui ne s'est pas assuré de la conformité de l'installation par rapport au devis initial et au descriptif qu'il a lui-même établi, et de l'entrepreneur qui a installé un matériel non conforme (Aix-en-Provence, 2 février 2012, Juris-Data n° 2012-002290).

Désordres esthétiques

L'existence de nombreuses traces de pyrite ne caractérise ni atteinte à la solidité ni impropriété à la destination, en l'absence de fissurations des bétons et de traces d'infiltrations au travers de ceux-ci, de sorte que ce désordre d'ordre esthétique engage la responsabilité contractuelle du maître d'œuvre, de l'entrepreneur et du bureau d'études du fait du manquement à leur devoir de conseil. Ils n'ont en effet pas alerté le maître d'ouvrage sur la possibilité de réapparition des points de pyrite et ont fait une mauvaise estimation des problèmes et solutions réparatoires (Paris, 8 février 2012, Juris-Data n° 2012-002118).

Sont aussi de simples désordres esthétiques les dépôts blanchâtres irréguliers à la jonction des marches et des contre-marches de l'habillage en granit de l'escalier extérieur d'une villa, comme l'altération de la brillance de l'ensemble des marches, puisqu'ils ne compromettent ni la solidité de l'ouvrage, ni ne le rendent impropre à sa destination, les occupants pouvant continuer à emprunter l'escalier (Colmar, 15 février 2012, Juris-Data n° 2012-002459).

Garantie des vices cachés ou dol

Si les acquéreurs de la maison d'habitation ne peuvent invoquer contre leurs vendeurs la garantie des vices cachés en raison de la stipulation d'une clause de non-garantie, et alors qu'il n'est pas établi que les vendeurs ont eu connaissance des vices allégués ni que ces derniers doivent être qualifiés de professionnels, les acquéreurs sont en revanche fondés à demander une indemnisation du dol commis par les vendeurs. Ceux-ci se sont en effet abstenus de leur indiquer que le bien, vendu inachevé, avait fait l'objet d'un refus de signature du procès-verbal de réception des travaux, situation qui avait pour effet de priver les acquéreurs de la garantie décennale et de leur recours contre les constructeurs, ce que le vendeur ne pouvait ignorer (Grenoble, 22 mai 2012, Juris-Data n° 2012-011041). ■