

ImmoPoint

CABINET CAPORALE MAILLOT BLATT

Focus

Par Sabine BERTOLASO

MAÎTRE DE L'OUVRAGE, ACQUÉREUR, SOUS-ACQUÉREUR, SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES : QUI BÉNÉFICIE DE LA GARANTIE DÉCENNALE ?

L'article 1792 du Code civil dispose que « tout constructeur est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages (...) » relevant de la garantie décennale. Interprétant ce texte, la Cour de cassation propose une application spécifique de la théorie de l'accessoire, selon laquelle la garantie décennale est attachée à la propriété de l'ouvrage.

Cette orientation jurisprudentielle prive les titulaires d'un simple droit de jouissance de la possibilité de se prévaloir des dispositions de l'article 1792 du Code civil, quand bien même ils ont conclu un contrat de louage d'ouvrage aux fins de réaliser des travaux sur l'immeuble qu'ils occupent. La Haute juridiction a ainsi très explicitement jugé que « le locataire, qui n'est titulaire que d'un simple droit de jouissance sur l'ouvrage dont il n'a pas la propriété, ne peut se prévaloir de la qualité de maître de l'ouvrage et ne dispose donc pas de l'action en garantie décennale que la loi attache à la propriété de l'ouvrage et non à sa jouissance »

(Cass. 3e civ., 1er juill. 2009 : 08-14714. – Dans le même sens, V. Cass. 3e civ., 23 oct. 2012 : 11-18850).

La transmission du bénéfice de la garantie décennale aux propriétaires successifs de l'ouvrage constitue une autre implication de la théorie de l'accessoire. Si le *modus operandi* envisagé est aisément perceptible d'un point de vue théorique, certaines circonstances compliquent l'identification du bénéficiaire de la garantie décennale.

Il a ainsi été jugé que « si, en principe, l'action en garantie décennale se transmet aux acquéreurs avec la propriété de l'immeuble, le maître de l'ouvrage ne perd pas la faculté de l'exercer dès lors qu'elle présente pour lui un intérêt certain et qu'il peut invoquer un préjudice personnel » (Cass. 3e civ., 31 mai 1995 : 92-14098). La charge de la preuve du préjudice subi pèse sur le maître de l'ouvrage, bénéficiaire de la garantie décennale lorsqu'il a supporté des frais de remise en état de son bien avant la vente (Cass. 3e civ., 31 mai 1995 : préc.), lorsqu'il a été condamné, sur le fondement de l'article 1641 du Code civil, à réparer des malfaçons affectant l'immeuble (Cass. 3e civ., 2 oct. 2002 : 01-03720) ou quand il a fait

démolir à ses frais, l'ouvrage atteint de désordres graves (Cass. 3e civ., 21 janv. 2004 : 00-17882).

L'acquéreur ne bénéficie donc pas de plein droit de la garantie décennale au motif qu'il est propriétaire de l'ouvrage. Pendant longtemps, la Cour de cassation a même réservé le succès de l'action qu'il exerce sur le fondement de l'article 1792 du Code civil, aux seuls cas dans lesquels le dommage est apparu après la vente, à moins qu'une clause de l'acte de transfert de propriété lui confère expressément qualité pour agir en réparation des désordres survenus antérieurement à la vente (Cass. 3e civ., 18 juin 1997 : 95-18254. – Cass. 3e civ., 4 déc. 2002 : 01-02383. – Cass. 3e civ., 14 févr. 2007 : 06-10658). Fondée sur le principe en vertu duquel une obligation n'est jamais transmise une fois née et le constat qu'elle naît toujours soit sur la tête du vendeur, soit sur celle de l'acquéreur en fonction de la date du dommage, cette solution avait parfois des conséquences discutables. Par exemple, le vendeur ayant cédé son immeuble alors que l'instance engagée contre les constructeurs était encore pendante, pouvait se prévaloir de la décision rendue en sa faveur par les premiers juges et ainsi obtenir

indemnisation des désordres et de son préjudice de jouissance, même s'il ne lui incombait plus de faire procéder aux travaux de réparation des dommages affectant la construction (Cass. 3e civ., 17 nov. 2004 : 03-16988).

La Haute juridiction a opéré un revirement de jurisprudence, en admettant que l'acquéreur peut agir contre les constructeurs en réparation d'un désordre survenu avant la vente, quand bien même aucune clause insérée dans l'acte ne lui confère une telle faculté (Cass. 3e civ., 23 sept. 2009 : 08-13470). Le seul obstacle à l'exercice de cette prérogative réside dans l'éventuelle preuve, apportée par le vendeur, d'un préjudice personnel (Cass. 3e civ., 23 sept. 2009 : préc.). Cette solution doit être approuvée. En effet, elle conserve au maître de l'ouvrage cédant qui démontre son intérêt à agir, la possibilité d'invoquer les dispositions de l'article 1792 du Code civil, tout en affichant la vigueur des liens tissés entre la garantie décennale et la propriété de l'ouvrage.

Le même raisonnement a été transposé à l'action exercée contre le maître de l'ouvrage cédant, par l'acquéreur qui a revendu l'immeuble affecté de désordres dénoncés avant la vente initiale. La garantie décennale bénéficiant en principe au sous-acquéreur en qualité de propriétaire du bien, la cour d'appel aurait dû « rechercher si l'acquéreur-vendeur justifiait d'un préjudice personnel lui conférant un intérêt direct et certain à agir après la vente de la maison » (Cass. 3e civ., 4 mars 2014 : 13-12468). Ce préjudice pourrait consister dans la moins-value sur le prix de

la vente au sous-acquéreur, d'un ouvrage affecté de désordres (CA Paris, 13 sept. 2002 : RDI 2002, p. 545, obs. Ph. Malinvaud).

La recherche du bénéficiaire de la garantie décennale peut se compliquer encore, lorsque l'ouvrage a été cédé en copropriété. En pareil cas, la désignation du titulaire de l'action fondée sur l'article 1792 du Code civil dépend du siège du désordre.

Si le dommage trouve son origine dans les parties communes, le syndicat des copropriétaires est fondé à rechercher la responsabilité des constructeurs, dans la mesure où, représentant la collectivité de ceux auxquels des lots ont été cédés, il « peut notamment agir (...), en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble » (L. n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 15, al. 2). La Cour de cassation a consacré cette solution, bien que le syndicat des copropriétaires n'ait pas la qualité de sous-acquéreur de l'ouvrage (Cass. 3e civ., 27 mars 1996 : 94-15832. – Cass. 3e civ., 29 mars 2006 : 05-12736). Le syndicat est recevable à agir, que le dommage n'intéresse que les parties communes, ou que, trouvant son origine dans les parties communes, il s'étende à des parties privatives d'un ou plusieurs lots (Cass. 3e civ., 23 juin 2004 : n° 03-10475. – Cass. 3e civ., 5 déc. 2007 : n° 06-19323). Nonobstant, les copropriétaires conservent la faculté d'agir sur le fondement de l'article 1792 du Code civil, si les dommages aux parties communes leur causent un préjudice personnel (Cass. 3e civ., 30 juin 1992 : 90-17640. – Cass. 3e civ., 23 févr. 2000 : 98-17932. –

Cass. 3e civ., 3 mars 2010 : 07-21950).

Si le dommage trouve son origine dans une partie privative, le copropriétaire concerné est en principe le titulaire exclusif de l'action en responsabilité décennale qui lui a été transmise avec la propriété du bien (Cass. 3e civ., 27 nov. 1991 : 90-12692). Cela étant, le syndicat des copropriétaires peut utilement se prévaloir des dispositions de l'article 1792 du Code civil afin d'assurer la conservation de l'immeuble, en cas de généralisation de désordres trouvant leur origine dans des parties privatives (Cass. 3e civ., 10 oct. 1990 : 89-13854). Par ailleurs, sa demande peut aboutir, à condition que les désordres affectant les parties privatives présentent un caractère « collectif » et causent les mêmes troubles de jouissance à l'ensemble des copropriétaires. Tel est le cas de dommages intéressant des jardinières, carrelage et étanchéité de terrasses privatives (Cass. 3e civ., 7 sept. 2011 : 09-70993). En revanche, le syndicat perd sa qualité à agir en présence de désordres éprouvés différemment par les copropriétaires, tels que des nuisances sonores d'un supermarché concernant les appartements d'un seul bâtiment de l'immeuble en copropriété (CA Paris, 27 janv. 2010 : JurisData n° 2010-380747. – Dans le même sens, V. Cass. 3e civ., 27 sept. 2000 : 98-11986) ■

Opérations de Construction

Par Sabine BERTOLASO

Conditions de mise en jeu de la garantie décennale en cas de travaux de reprise

(Cass. 3e civ., 8 avril 2014 : 13-16692)

Le contentieux des travaux de reprise des dommages de nature décennale est décidément complexe, qu'il intéresse la qualification d'ouvrage ou, comme dans l'espèce qui a donné lieu à l'arrêt commenté, la condition relative à l'existence de désordres graves provoqués par les travaux entrepris sur l'immeuble existant.

Le demandeur à l'action fondée sur l'article 1792 du Code civil doit apporter la preuve que les travaux préconisés par l'expert afin de remédier aux désordres de nature décennale, intègrent la catégorie des travaux de construction d'un ouvrage. Dans cette perspective, le critère de l'ampleur technique des travaux et de l'utilisation de techniques de construction est fréquemment utilisé. Il a permis de considérer que des travaux confortatifs de reprise de l'existant sont assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage (Cass. 3e civ., 13 déc. 2011 : 11-10014). Le même critère conduirait sans doute à faire entrer les reprises en sous-œuvre par micropieux décrites par l'arrêt rendu le 8 avril 2014, dans le champ d'application de l'article 1792 du Code civil.

En l'occurrence, le litige intéresse une autre exigence légale, contraignant le propriétaire de l'ouvrage à établir que les travaux de reprise litigieux ont provoqué des désordres portant atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination. Certes la maison est affectée de graves fissures dues à un tassement des fondations. Mais ces dommages ne procèdent pas des travaux de réparation. Ils correspondent aux désordres initiaux, dont une erreur de conception des micropieux, qui « n'ont pas pris en compte la présence de remblais sur une partie du site et donc des efforts parasites qu'ils impliquent sur le dimensionnement de la reprise en sous-œuvre dans son ensemble », a empêché la reprise effective.

Dès lors, les travaux litigieux, qui « n'ont occasionné aucun désordre à l'immeuble, n'ont pas aggravé les désordres initiaux et ne constituent pas la cause des désordres actuels qui sont la suite directe du sinistre initial qui se poursuit », ne peuvent donner lieu à la condamnation de l'entreprise qui les a réalisés au titre de sa garantie décennale.

Si l'inefficacité des travaux de reprise ne suffit pas à justifier la mise en jeu de la responsabilité décennale du constructeur, sa responsabilité de droit commun peut en revanche être engagée sur le fondement de l'article 1147 du Code civil, sous réserve de la preuve d'une inexécution contractuelle, dont plusieurs éléments spécifiques au contexte paraissent ici attester l'existence.

Assurances obligatoires : étendue de la garantie

(Cass. 3e civ., 15 janv. 2014 : 11-28781 et Cass. 3e civ., 11 févr. 2014 : 12-35323)

Les annexes I et II à l'article A. 243-1 du Code des assurances reproduisent les clauses types respectivement applicables aux contrats d'assurance RC décennale et dommages-ouvrage. Sous l'intitulé « Nature de la garantie », il est mentionné que les assurances construction obligatoires garantissent le paiement des travaux de réparation de l'ouvrage affecté de désordres de nature décennale. Les travaux de réparation « comprennent (...) les travaux de démolition, déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaires ». Dans l'espèce qui a donné lieu à l'arrêt rendu le 15 janvier 2014, le maître de l'ouvrage réclamait à son assureur dommages-ouvrage et aux assureurs RC décennale de plusieurs acteurs du chantier, une indemnité couvrant les frais de construction d'un bâtiment provisoire permettant d'éviter l'arrêt de l'exploitation de son entreprise pendant la durée des travaux de reprise de l'ouvrage affecté de désordres. La cour d'appel fait droit à cette demande, au motif que le coût de l'édification du

bâtiment tampon « ne constitue pas un dommage immatériel, mais une composante à part entière des travaux de reprise tels que définis par l'expert ». Sa décision est censurée pour violation de la loi, au triple visa des articles L. 241-1, L. 242-1 et A. 243-1 du Code des assurances, car les travaux effectués ne peuvent être assimilés à des travaux de réparation réalisés sur l'ouvrage affecté de désordres ou à des travaux de remise en état de l'ouvrage. La solution adoptée s'inscrit dans la lignée d'une jurisprudence constante (Cass. 3e civ., 13 janv. 2010 : 08-13562. – Cass. 3e civ., 14 avr. 2010 : 09-10515).

Dans l'espèce qui a donné lieu à l'arrêt rendu le 11 févr. 2014, la Cour de cassation affirme très clairement que l'assurance RC décennale ne couvre pas les dommages immatériels, même si aucune clause spécifique ne les exclut expressément de la garantie.

Les deux orientations jurisprudentielles trouvent leur justification dans la lettre des clauses types, qui limitent l'objet des assurances obligatoires aux travaux de réparation intégrant les seuls travaux de démolition, déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaires à la reprise de l'ouvrage.

D'évidence, la construction d'un bâtiment tampon et les dommages immatériels n'entrent pas dans le cadre strict posé par l'Administration, de sorte que seule une extension expresse de la garantie aux sinistres matériels non couverts par les assurances obligatoires d'une part et aux dommages immatériels d'autre part, offrirait une couverture efficace aux bénéficiaires de l'assurance.

Assurance RC décennale : incidence de la direction du procès par l'assureur

(Cass. 3e civ., 29 janv. 2014 : 12-27919)

Dans les contrats d'assurance de responsabilité civile, les clauses de direction du procès instituent des promesses de mandat, imposant à

Opérations de Construction (suite)

Par Sabine BERTOLASO

N°13 < Juillet 2014

l'assuré d'offrir à son assureur le choix de le représenter dans le cadre de l'action en responsabilité que la victime exerce contre lui. En pratique, l'avocat désigné par l'assureur organise la défense de l'assuré.

L'article L. 113-17 du Code des assurances fixe le régime de la clause de direction du procès en disposant notamment, dans son alinéa 1er, que « l'assureur qui prend la direction d'un procès intenté à l'assuré est censé aussi renoncer à toutes les exceptions dont il avait connaissance lorsqu'il a pris la direction du procès ».

L'arrêt commenté confirme l'interprétation constante de ce texte, en énonçant que « les exceptions visées par l'article L. 113-17 du Code des assurances, en ce qu'elles se rapportent aux garanties souscrites, ne concernent ni la nature des risques souscrits, ni le montant de la garantie » (arrêt de principe : Cass. 3e civ., 8 juill. 1997 : 95-12817).

Cette orientation jurisprudentielle est discutable, lorsqu'elle conduit à protéger les intérêts de l'assureur au détriment de ceux de l'assuré, que la clause de direction du procès a pourtant vocation à préserver.

En l'espèce, un entrepreneur pose un carrelage sur un plancher chauffant. Des fissures apparaissent plus de deux ans après la réception des travaux. Le maître de l'ouvrage exerce alors une action en réparation contre le locateur d'ouvrage et son assureur.

Au stade de l'expertise judiciaire et de la première instance, l'assureur prend la direction du procès en responsabilité, sans émettre de réserve sur la prise en charge du sinistre. Il désigne un avocat, lequel invoque l'absence de caractère décennal des désordres au motif

qu'ils affectent un élément d'équipement dissociable et ne portent atteinte, ni à la solidité de l'ouvrage, ni à sa destination.

L'argumentation prospère devant les juges du fond. En effet, il ressort du rapport d'expertise que le carrelage est simplement posé sur le plancher chauffant. Or l'article 1792-2 du Code civil réserve l'application de la garantie décennale aux désordres qui affectent la solidité des éléments d'équipement qui font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. La seule voie possible reste donc celle de l'article 1792 du Code civil. Mais les fissures affectant le carrelage ne compromettent ni la solidité de l'immeuble, ni sa destination.

En l'état actuel de la jurisprudence, les désordres litigieux ne relèvent pas davantage de la garantie de bon fonctionnement, qui intéresse les seuls éléments d'équipement « destinés à fonctionner » (Cass. 3e civ., 11 sept. 2013 : 12-19483). Il est à noter qu'en cas d'application de l'article 1792-3 du Code civil, l'entrepreneur aurait échappé à toute responsabilité, au double motif de l'expiration du délai de forclusion biennale et de l'application exclusive des garanties légales des constructeurs. En réalité, seule la responsabilité contractuelle de droit commun de l'entrepreneur est envisageable, sous réserve de la preuve de sa faute, conformément aux exigences posées par la Cour de cassation sur le fondement de la théorie des dommages intermédiaires. C'est au demeurant sur le fondement de l'article 1147 du Code civil que le constructeur est finalement condamné. La difficulté procède de ce que l'entrepreneur n'a visiblement pas

souscrit la garantie facultative des dommages intermédiaires. Seule sa responsabilité civile décennale est couverte par la police. Dès lors, grâce à la défense organisée sur la base de la clause de direction du procès, l'assureur échappe à toute prise en charge du sinistre, dans la mesure où, en vertu du principe rappelé par la 3e chambre civile, il n'a pas renoncé à se prévaloir d'un refus de garantie justifié par l'absence de caractère décennal des désordres. Privé d'indemnisation en raison des arguments développés au procès en responsabilité pour la défense de ses intérêts, l'entrepreneur n'a d'autre perspective que celle de pouvoir opposer à son assureur ou à l'avocat désigné par ce dernier, une faute dans l'exercice de leurs mandats respectifs. Seule la démonstration délicate d'un manquement à son devoir de loyauté serait susceptible d'établir la responsabilité de l'assureur sur le fondement de l'article 1147 du Code civil, tandis que la responsabilité de l'avocat en qualité de mandataire ad litem, reposerait sur le constat d'un manquement à son devoir de mise en garde sur les risques engendrés par les arguments de défense avancés.

A n'en pas douter, l'efficacité toute relative des palliatifs dont dispose l'assuré, constitue une incitation à la réflexion sur la pertinence d'une conception plus extensive de la renonciation aux exceptions induite par la direction du procès ■

Cette revue a été réalisée
en collaboration avec

Sabine BERTOLASO

(Directrice de l'I.C.H. de Bordeaux),