

COMMISSION OUVERTE **IMMOBILIER**

Co-responsables :
JEHAN-DENIS BARBIER ET JEAN-MARIE MOYSE

Jeudi 24 mai 2012
Sous-commission responsabilité
et assurance des constructeurs
Responsable : Michel Vauthier

L'actualité jurisprudentielle du droit de la construction

Animée par
Marie-Laure Pagès deVarenne, avocat à la
Cour



[Événement] L'actualité jurisprudentielle du droit de la construction - Compte-rendu de la réunion de la Commission de droit immobilier du barreau de Paris

Par Anne-Lise Lonné-Clément, Rédactrice en chef de Lexbase Hebdo - édition privée

La sous-commission "Responsabilité et assurance des constructeurs" de la Commission ouverte de droit immobilier du barreau de Paris tenait, le 24 mai 2012, sous la responsabilité de Michel Vauthier, Avocat à la cour, une réunion consacrée à la l'actualité jurisprudentielle du droit de la construction, et animée par Marie-Laure Pagès-de Varenne, avocat à la cour. Présentes à cette occasion, les éditions juridiques Lexbase vous proposent de retrouver le compte-rendu de cette réunion.

1. L'actualité jurisprudentielle en matière de responsabilité des constructeurs

1.1. La responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage

Les différents cas de responsabilité doivent être distingués en fonction de la nature des vices

S'agissant des vices apparents

- Cass. civ. 3, 16 décembre 2009, n° 08-19.612, FS-P+B (N° Lexbase : [A7132EPT](#)) : en application des articles 1642-1 et 1648, alinéa 2, du Code civil, le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents. L'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents. La Cour de cassation, dans un arrêt rendu le 16 décembre 2009, retient, très clairement, que l'acquéreur est recevable pendant un an à compter de la réception des travaux ou de l'expiration du délai d'un mois après la prise de possession des ouvrages à intenter contre le vendeur l'action en garantie des vices apparents, même dénoncés postérieurement à l'écoulement de ce délai d'un mois.
- Cass. civ. 3, 21 septembre 2011, n° 09-69.933, FS-P+B (N° Lexbase : [A9594HXM](#)) : dans un arrêt du 21 septembre 2011, la troisième chambre civile de la Cour de cassation réaffirme de façon très claire la différence entre un vice de construction et une non-conformité ; il ressort de cet arrêt qu'un "revêtement de sol brûlé par une cigarette", un "miroir rayé" et de "la colle débordant sur toutes les parclofes tenant le vitrage d'une porte vitrée", ne relèvent pas d'un non-respect par le vendeur de son obligation contractuelle de délivrer une chose conforme à ce qui a été acheté mais constituent des malfaçons affectant l'ouvrage et donc des vices de construction.

En matière de vices cachés

- Cass. civ. 3, 30 novembre 2011, n° 09-70.345, FS-P+B (N° Lexbase : [A4708H3R](#)) : l'arrêt rendu le 30 novembre 2011 par la troisième chambre civile complète l'évolution de la jurisprudence relative à la garantie biennale de bon fonctionnement, concernant la notion d'élément d'équipement, après que la Cour de cassation ait considéré, dans un premier temps, que les peintures, et dans un second temps, les cloisons, ne pouvaient être considérées comme des éléments d'équipement. Dans son arrêt du 30 novembre 2011, la troisième chambre civile a été amenée à préciser que "les moquettes et tissus tendus" ne sont pas des éléments d'équipement soumis à la garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du Code civil (N° Lexbase : [L6350G93](#)) ; la réparation des désordres les affectant ne peut donc être recherchée que sur le fondement contractuel. Cet arrêt présente un intérêt en ce qu'il marque la volonté de la Cour de cassation de redonner à la notion d'élément d'équipement le critère de fonctionnement. Dans le même sens, Maître Marie-Laure Pagès-de Varenne reste ainsi dans l'attente d'une décision qui permettrait de fixer le sort des "carrelages" au regard de cette notion d'élément d'équipement.

Concernant l'article 1792 du Code civil

- critères de mise en oeuvre de la garantie décennale

- Cass. civ. 3, 21 septembre 2011, n° 10-22.721, FS-P+B (N° Lexbase : A9595HXN) : il ressort de cette décision que des défauts d'isolation phonique peuvent être retenus pour la mise en oeuvre de la garantie décennale dès lors qu'ils rendent l'ouvrage impropre à sa destination ; cette décision se situe dans la lignée d'une jurisprudence constante qui considère que la conformité aux obligations réglementaires en cause (tel était le cas en l'espèce), ne fait pas obstacle à la caractérisation de dommages rendant l'immeuble impropre à sa destination.
- Cass. civ. 3, 11 mai 2011, n° 10-11.713, FS-P+B (N° Lexbase : A1162HRH) : le dommage consistant dans la non-conformité de l'ouvrage aux règles parasismiques obligatoires entre dans le champ de l'article 1792 du Code civil.

- conditions d'exercice de la garantie décennale

- Cass. civ. 3, 7 septembre 2011, n° 09-70.993, FS-P+B (N° Lexbase : A5426HXA) : les désordres qui affectent des parties privatives d'appartements peuvent être qualifiés de troubles collectifs rendant recevable le syndicat des copropriétaires à agir en justice pour leur réparation sur le fondement de l'article 1792 du Code civil, dès lors qu'ils causent les mêmes troubles de jouissance à l'ensemble des copropriétaires.
- Cass. civ. 3, 7 septembre 2011, n° 10-10.596, FS-P+B (N° Lexbase : A5427HXB) : il ressort d'un autre arrêt rendu le 7 septembre 2011 que la date à prendre en considération pour apprécier la prescription de l'action engagée contre le vendeur, pris en sa qualité de constructeur, sur le fondement de la responsabilité décennale est, non la date de la vente, mais celle à laquelle les acquéreurs ont engagé leur action

Les incidences de la réforme de 2008 (loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 N° Lexbase : L9102H3I) sur la prescription des actions en garantie

- CA Amiens, 14 juin 2011, n° 09/04978 (N° Lexbase : A7717HTY) ; CA Amiens, 21 février 2012, n° 09/04564 (N° Lexbase : A0795IDS) : Maître Pagès-de Varenne a relevé ces deux arrêts de cours d'appel, concernant, en l'espèce, la prescription d'actions en garantie de parfait achèvement, qui constituent les premières applications des nouvelles dispositions de l'article 2239 du Code civil qui prévoient que le délai de prescription est suspendu pendant toute la durée de la mesure d'expertise présentée avant tout procès, jusqu'au dépôt du rapport, et que de délai recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à 6 mois, à compter du jour où la mesure a été exécutée. L'intervenante a toutefois invité à un maximum de prudence, tant que la Cour de cassation ne s'est pas prononcée sur la question, cette jurisprudence étant contestable s'agissant de délais de forclusion.

Les recours entre constructeurs

- Cass. civ. 3, 8 février 2012, n° 11-11.417, FS-P+B (N° Lexbase : A3521ICE) : il ressort d'un arrêt rendu le 8 février 2012 que le recours d'un constructeur contre un autre constructeur ou son assureur n'est pas fondé sur la garantie décennale, mais est de nature contractuelle si ces constructeurs sont contractuellement liés, et de nature quasi délictuelle s'ils ne le sont pas, de sorte que le point de départ du délai de cette action n'est pas la date de réception des ouvrages. Comme le relève Marie-Laure Pagès-de Varenne, cet arrêt semble constituer une remise en cause de la jurisprudence "Bottemer" (Cass. civ. 3, 16 octobre 2002, n° 01-10.330, FS-P+B+R+I N° Lexbase : A2598A3M et Cass. civ. 3, 16 octobre 2002, n° 01-10.482, FS-P+B+I+R N° Lexbase : A2600A3P, Bull. civ. III, n° 205), qui tendait à enfermer l'action en responsabilité contractuelle contre les constructeurs dans un délai de 10 ans, à compter de la réception avec ou sans réserves. On peut se demander si la remise en cause de cette jurisprudence ne traduit pas la volonté de la Cour de cassation de ne pas extrapoler sur l'interprétation de l'article 1792-4-3 du Code civil.

1.2. La responsabilité à l'égard des voisins

- CA Aix-en-Provence, 28 octobre 2011, n° 10/08827 (N° Lexbase : A1632HZH) : s'agissant des troubles anormaux de voisinage, il convient de relever l'arrêt rendu le 28 octobre 2011 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence, rappelant que le propriétaire de l'immeuble auteur des nuisances et les constructeurs à l'origine de celles-ci sont responsables de plein droit vis-à-vis des voisins victimes. Le maître de l'ouvrage ne peut, dès lors, s'exonérer de toute responsabilité en invoquant le fait que la construction a été réalisée conformément à un permis de construire et qu'il a depuis revendu le bien.

- Cass. civ. 3, 9 février 2011, n° 09-71.570, FS-P+B (N° Lexbase : A7285GWQ) et Cass. civ. 3, 28 avril 2011, n° 10-14.516, FS-P+B (N° Lexbase : A5355HPZ) : par deux arrêts rendus le 9 février 2011 et le 28 avril 2011, la troisième chambre civile de la Cour de cassation retient la nécessité d'établir l'existence d'une relation de cause directe entre les troubles subis et les missions confiées aux architectes et/ou entrepreneurs ; l'existence d'une relation de cause directe entre les troubles subis et les missions respectivement confiées aux architectes et aux bureaux d'études ne peut être exclue du fait que ceux-ci n'occupent pas matériellement le fonds voisin (arrêt du 28 avril 2011) ; ces décisions marquent une évolution de la jurisprudence en matière de troubles anormaux du voisinage, par rapport à la jurisprudence "George V" qui avait utilisé le critère de "voisin occasionnel" (Cass. civ. 3, 22 juin 2005, n° 03-20.068, FS-P+B+R+I N° Lexbase : A7982DIH).

2. L'actualité jurisprudentielle en matière d'assurance

2.1. Sur la prescription biennale des contrats d'assurance

- Cass. civ. 3, 28 avril 2011, n° 10-16.269, FS-P+B (N° Lexbase : A5356HP3) ; Cass. civ. 3, 18 octobre 2011, n° 10-19.171, F-D (N° Lexbase : A8711HYB) ; Cass. civ. 3, 16 novembre 2011, n° 10-25.246, FS-P+B (N° Lexbase : A9401HZ9) : aux termes de l'article R. 112-1 du Code des assurances (N° Lexbase : L0390HP7), les polices d'assurance relevant des branches 1 à 17 de l'article R. 321-1 (N° Lexbase : L4678IGD) doivent rappeler les dispositions des titres Ier et II, du livre Ier de la partie législative du Code des assurances concernant la prescription des actions dérivant du contrat d'assurance ; il en résulte que l'assureur est tenu de rappeler dans le contrat d'assurance, sous peine d'inopposabilité à l'assuré du délai de prescription édicté par l'article L. 114-1 du Code des assurances (N° Lexbase : L2640HWP), les causes d'interruption de la prescription biennale prévues à l'article L. 114-2 du même code (N° Lexbase : L0076AA3). Telle est la règle strictement appliquée par la troisième chambre civile de la Cour de cassation dans ces trois arrêts.
- Cass. civ. 3, 14 mars 2012, n° 11-11.313, FS-P+B (N° Lexbase : A8991IEQ) : le délai de prescription est interrompu, notamment, par la désignation d'un expert amiable (si l'assureur est convoqué ou a participé aux opérations d'expertise) ou judiciaire et par les lettres recommandées avec accusé de réception de l'assuré tendant à l'obtention d'une indemnisation. Aux termes d'un arrêt rendu le 14 mars 2012, la troisième chambre civile de la Cour de cassation revient sur cette dernière cause d'interruption en rappelant qu'il appartient aux juges du fond d'analyser les termes de cette lettre recommandée avant de statuer ; il ressort de cet arrêt que, ne donne pas de base légale à sa décision la cour d'appel qui, sans examiner les termes de la lettre recommandée de déclaration du sinistre, retient qu'elle a valablement interrompu le délai de prescription biennale.

2.2. En matière d'assurance dommages-ouvrage

Mise en oeuvre de l'assurance avant la réception de l'ouvrage

- Cass. civ. 3, 14 décembre 2011, n° 10-27.153, FS-P+B (N° Lexbase : A4896H8T) : dans son arrêt du 14 décembre 2011, la Cour de cassation retient que *"ayant relevé que les garanties s'appliquaient avant la réception de l'ouvrage lorsque, après mise en demeure, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur était résilié pour inexécution de ses obligations et que les quatre situations émises par l'entrepreneur correspondaient à l'état d'avancement des travaux à la date de l'abandon du chantier et justement retenu que le montant de la garantie était égal au coût des travaux de remise en état des ouvrages dans la limite du coût total prévisionnel de la construction, la cour d'appel en a exactement déduit que l'assureur dommages-ouvrage ne pouvait pas soutenir que la valeur de la chose assurée devait être ramenée au montant des sommes versées"*.

Mise en oeuvre de l'assurance après réception de l'ouvrage

- Cass. civ. 3, 6 juillet 2011, n° 10-17.965, FS-P+B (N° Lexbase : A9567HUJ) : dans un arrêt rendu le 6 juillet 2011, la troisième chambre civile a été amenée à rappeler une condition essentielle de réparation des désordres évolutifs dans le cadre de la garantie décennale, à savoir la dénonciation des désordres initiaux dans le délai décennal ; selon la cour, ne donne pas de base légale à sa décision une cour d'appel qui, pour déclarer recevable l'action formée à l'encontre de l'assureur dommages-ouvrage retient, après avoir constaté que la réception était intervenue en 1990 et que des désordres avaient été déclarées en 1998 et 1999, que le maître de l'ouvrage, auquel il avait été indiqué pendant la période décennale qu'il s'agissait de désordres esthétiques ne mettant pas en jeu l'assurance dommages-ouvrage, n'a été réellement informé de la réalité et de la gravité des dommages qu'à la réception du rapport d'expertise en 2007, sans relever qu'un désordre compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination avait été dénoncé dans le délai de la garantie décennale. Selon Maître Pagès-de Varenne la dénonciation ne doit pas nécessairement être judiciaire.

Les sanctions en cas de non-respect des délais de réponse par l'assureur

- Cass. civ. 3, 25 mai 2011, n° 10-18.780, FS-P+B (N° Lexbase : A8771HSN) : en vertu de l'article L. 242-1, alinéa 5, du Code des assurances (N° Lexbase : L1892IBP), lorsque l'assureur ne respecte pas les délais pour rendre sa décision à la suite d'une déclaration de sinistre ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal. Selon un arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation, la sanction de la majoration de l'indemnité d'assurance d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal n'est pas subordonnée à l'engagement préalable des dépenses. Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 1153 du Code civil (N° Lexbase : L1254AB3) les intérêts moratoires courent à compter de la sommation de payer ou d'un acte équivalent ; aussi, la somme due au titre de la réparation intégrale des dommages doit être augmentée des intérêts au double du taux de l'intérêt légal, à compter du jour de l'assignation.

L'inefficacité des travaux de reprise

- Cass. civ. 3, 22 juin 2011, n° 10-16.308, FS-P+B (N° Lexbase : A5238HUK) : dans un arrêt rendu le 22 juin 2011, la troisième chambre civile de la Cour de cassation vient poser le critère de l'efficacité des travaux de reprise. Il ressort de cet arrêt que l'obligation de l'assureur dommages-ouvrage à préfinancer les travaux nécessaires à la réparation des désordres de nature décennale n'est pas limitée à la réalisation des seuls travaux permettant à l'ouvrage siège des désordres d'atteindre sans nouveaux désordres le délai de dix ans courant à compter de la réception initiale de cet ouvrage. Par ailleurs, selon cet arrêt, engage sa responsabilité l'expert missionné en vue de la mise en oeuvre de l'assurance dommages ouvrage dont la faute dans l'exercice de sa mission est en relation de causalité avec l'obligation de l'assureur dommages ouvrage de financer des travaux complémentaires imprévus.
- Cass. civ. 3, 3 novembre 2011, n° 10-21.874, FS-P+B (N° Lexbase : A5246HXC) : Maître Pagès-de Varenne a, également relevé un arrêt en date du 3 novembre 2011, duquel il ressort que l'inefficacité des premiers travaux de reprise des désordres ne justifie pas la suppression du plafond contractuel de garantie.
- Cass. civ. 3, 14 mars 2012, n° 11-10.961, FS-P+B (N° Lexbase : A8863IEY) : l'assuré qui recherche la responsabilité de l'assureur pour manquement à ses obligations à l'occasion de sinistres antérieurs, est-il tenu d'effectuer une nouvelle déclaration de sinistre avant d'assigner l'assureur dommages ouvrage en expertise judiciaire ? A cette question, la Cour de cassation répond par l'affirmative dans un arrêt rendu le 14 mars 2013. La Haute juridiction indique qu'il n'y a pas lieu de distinguer entre sinistre nouveau et aggravation d'un sinistre ancien déclaré, et qu'à défaut de nouvelle déclaration de sinistre, la demande d'expertise pour les nouvelles fissures (même si elles sont la suite d'un précédent sinistre déclaré), présentée par le maître de l'ouvrage à l'encontre de l'assureur dommages-ouvrage, n'est pas recevable.

Le recours subrogatoire de l'assureur

- Cass. civ. 3, 21 septembre 2011, n° 10-20.543, FS-P+B (N° Lexbase : A9591HXL) : enfin, l'intervenante a relevé l'arrêt en date du 21 septembre 2011, dont il ressort que seules les assignations délivrées à l'initiative du titulaire des droits contre les entreprises tenues sur le fondement de la responsabilité civile décennale peuvent interrompre la prescription décennale. Tel n'est pas le cas des assignations délivrées aux entreprises par l'assureur dommages-ouvrage, non encore subrogé dans les droits du maître d'ouvrage. Cette décision, très critiquée en doctrine, vient en sens contraire d'un arrêt rendu le 4 juin 2009, qui avait retenu une solution différente alors que l'assureur dommages-ouvrage avait été subrogé dans les droits du maître d'ouvrage avant que le juge statue au fond (Cass. civ. 3, 4 juin 2009, n° 07-18.960, FS-P+B N° Lexbase : A6172EH3 ; Cass. civ. 3, 22 juin 2010, n° 09-15.798, F-D N° Lexbase : A3334E3U). Maître Pagès-de Varenne espère que la jurisprudence évoluera sur cette question.