

CHRONIQUE DE JURISPRUDENCE EN DROIT DE LA CONSTRUCTION ET ASSURANCE CONSTRUCTION

Sous la direction de :



Ludovic GAUVIN, Cabinet
Antarius Avocats

Et

Karen VIEIRA, Cabinet
Antarius Avocats



1

UN AN DE JURISPRUDENCE (2022)

PLAN

I- DROIT DE LA CONSTRUCTION

- A) RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE
- B) RESPONSABILITÉ DÉLICTUELLE
- C) TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE
- D) GARANTIE DES VICES CACHÉS
- E) RESPONSABILITÉ POUR PERTE DE LA CHOSE
- F) RÉCEPTION DES TRAVAUX
- G) RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

H) CONTRAT DE LOUAGE
D'OUVRAGE

I) EMPIÈTEMENT

II- ASSURANCE CONSTRUCTION

- A) GARANTIE DÉCENNALE
- B) GARANTIE DOMMAGES-
OUVRAGE

I- DROIT DE LA CONSTRUCTION

A) RESPONSABILITE CONTRACTUELLE

CONTRAT D'ARCHITECTE ET CLAUSE D'EXCLUSION DE LA SOLIDARITE :

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 19 JANVIER 2022 – N° 20-15.376 :

Pour rappel, le modèle de contrat à conclure par le maître d'ouvrage avec un architecte proposé par l'Ordre des architectes stipule, en son désormais fameux article G 6.3.1, stipule que :

« l'architecte assume sa responsabilité professionnelle, telle qu'elle est définie notamment aux articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 du Code civil dans les limites de la mission qui lui a été confiée et ne pourra être tenu responsable ni solidairement ni in solidum, des fautes commises par les autres intervenants ».

A ce titre, la troisième chambre civile de la Cour de cassation avait récemment, dans un arrêt en date du 19 mars 2020, n°18-25.585 confirmé sa position consistant à validé une clause d'exclusion de responsabilité du maître d'œuvre, même, lorsqu'elle tend à exclure la solidarité ou la condamnation *in solidum* entre constructeurs (Cass. civ. 3, 14 février 2019, n° 17-26.403, Cass. civ. 3, 7 mars 2019, n° 18-11.995, et Cass. civ. 3, 17 octobre 2019, n° 18-17.058).

Attention toutefois, cette clause d'exclusion de solidarité ne peut, bien sûr, trouver à s'appliquer en matière d'assurance obligatoire, c'est-à-dire en

cas de condamnation sur le fondement décennal (Cass., Civ. 3^{ème}, 18 Juin 1980, pourvoi n°78-16096).

Elle retrouvera par contre son plein effet en matière de responsabilité civile de droit commun.

En application de cette clause l'architecte et son assureur sont condamnés uniquement dans la mesure de leur part de responsabilité, et tous les autres intervenants à l'acte de construire considérés fautifs étant quant à eux condamnés *in solidum* pour le solde restant dû.

Ainsi, la responsabilité de l'architecte ne peut qu'être limitée aux seuls dommages qui étaient la conséquence directe de ses fautes personnelles, en proportion de sa part de responsabilité.

Mais contre tout attente, la Cour de cassation, opère un revirement de jurisprudence dans l'arrêt rapporté du 19 janvier 2022, en retenant désormais que : « Une telle clause ne limite pas la responsabilité de l'architecte, tenu de réparer les conséquences de sa propre faute, le cas échéant in solidum avec d'autres constructeurs. »

Elle ajoute que cette clause « ne saurait avoir pour effet de réduire le droit à réparation du maître d'ouvrage contre l'architecte, quand sa faute a concouru à la réalisation de l'entier dommage. »

VEFA ET PERTE DE CHANCE DE REALISER UN AVANTAGE FISCAL :

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 2 FÉVRIER 2022 – N° 21-11.925 :

La perte de chance de réaliser un avantage fiscal est souvent invoquée lorsque l'achat a pour objet, justement, la réalisation de cet avantage. S'ouvre alors un contentieux assez complexe sur les informations données à l'acquéreur ainsi que la chance réelle de réaliser cet avantage comme l'atteste l'arrêt rapporté.

Des acquéreurs ont acheté, par l'intermédiaire d'une société de conseils en patrimoine, un appartement en l'état futur d'achèvement dans un immeuble à vocation de résidence de tourisme à titre d'investissement locatif défiscalisé. Ils concluent, dans le même temps, un bail commercial avec la société chargée de l'exploitation de la résidence. À la suite de l'ouverture de sauvegarde du promoteur, un avenant au bail est conclu. Les acquéreurs assignent l'intermédiaire, à savoir la société de conseils en patrimoine, en réparation de leurs préjudices.

La Cour d'appel de Lyon, dans un arrêt rendu le 29 septembre 2020 (CA Lyon, 29 septembre 2020, n° 18/05754), a considéré que l'intermédiaire avait manqué à son devoir d'information et de conseil, dans la mesure où, il ne justifie pas avoir fourni aux investisseurs d'autres informations que celles qui ressortaient d'une plaquette publicitaire de la résidence, vantant la sécurité du placement par la

qualité des professionnels intervenant à l'opération et par la perception de loyers garantis par le bail commercial de longue durée consenti.

L'intermédiaire a alors formé un pourvoi aux termes duquel il exposait, principalement, que tout placement financier comporte une part d'aléa. Les conséquences d'un manquement de l'intermédiaire proposant une opération d'investissement locatif dans le cadre du régime de défiscalisation à une obligation précontractuelle d'information s'analysant en une perte de chance. Ainsi, le préjudice subi est constitué par la perte de la chance de ne pas contracter ou de contracter à des conditions plus avantageuses et non celle d'obtenir des gains attendus.

La Haute juridiction, après avoir constaté que les conseillers d'appel avaient relevé que les informations fournies aux futurs acquéreurs présentaient le projet comme dénué de tout risque avec la sécurité des loyers garantis, rejette le pourvoi. **Ayant exclu toute incertitude sur la décision des acquéreurs s'ils avaient été dûment informés des aléas et risques éventuels de l'opération d'investissement immobilier proposé, la cour d'appel en a exactement déduit que le préjudice causé par le manquement de l'intermédiaire à son devoir d'information ne pouvait consister en une perte de chance mais bien dans la perte des gains.**

 **COÛTS SUPPLÉMENTAIRES DANS LE CADRE DES CONTRATS DE CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 12 OCTOBRE 2022 – N° 21-12.507 – PUBLIE AU BULLETIN :

Tous les travaux prévus par le contrat de construction doivent être chiffrés, même si le maître de l'ouvrage s'en réserve l'exécution et même s'ils ne sont pas indispensables à l'implantation de la maison ou à son utilisation. En effet, le maître de l'ouvrage doit être exactement informé du coût total de la

construction projetée, pour lui éviter de s'engager dans une opération qu'il ne pourra mener à son terme.

Il en résulte que le maître de l'ouvrage peut demander, à titre de réparation, que le coût des travaux prévus au contrat non chiffrés et le coût supplémentaire de ceux chiffrés de manière non réaliste soient mis à la charge du constructeur.

En l'espèce, les travaux de peinture intérieure figurent sur la liste de la notice descriptive type et ne peuvent donc être omis du chiffrage. La cour d'appel a retenu, à bon droit, qu'en l'absence de chiffrage, ils étaient à la charge du constructeur. Par motifs propres et adoptés, elle a souverainement retenu que les clôtures, le portail et les places de stationnement figurant sur le plan faisaient partie du projet contractuel.

Elle en a exactement déduit que le constructeur devait en indiquer le coût, même si le maître de l'ouvrage s'en réservait l'exécution et même s'ils n'étaient pas indispensables à l'implantation de la maison ou à son utilisation, de sorte qu'en l'absence de chiffrage, leur coût était à la charge du constructeur.

QUELQUES BREFS RAPPELS DE JURISPRUDENCE :

CONTRAT D'ARCHITECTE ET CLAUSE DE CONCILIATION PREALABLE :

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 5 JANVIER 2022 – N° 20-10.147 :

Ainsi, la clause de conciliation insérée dans le contrat de maîtrise d'œuvre de la construction d'un immeuble liant une SCI et un architecte est aussi opposable au syndicat des copropriétaires de l'immeuble qui en a eu connaissance et qui recherche sa responsabilité.

RETARD CCMI : L'EXISTENCE DE PENALITES LAGALES POUR INDEMNISER LES RETARDS DE CONSTRUCTION N'INTERDIT PAS D'OBTENIR DES

DOMMAGES ET INTERETS SUPPLEMENTAIRES :

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 5 JANVIER 2022 – N° 20-21.208 :

La Cour de cassation rappelle que les pénalités prévues à l'article L. 231-14 du Code de la construction et de l'habitation en cas de retard de livraison ne sont pas exclusives de l'allocation de dommages-intérêts.

En effet, il est parfaitement possible pour les parties à un contrat de construction de maisons individuelles (CCMI), de prévoir contractuellement des pénalités en marge des pénalités fixées par les dispositions d'ordre public du code de la construction et de l'habitation.

DEVOIR DE CONSEIL DE L'HYDROGEOLOGUE :

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 2 FÉVRIER 2022 – N° 18-23.463 ET 19-25.109 :

L'hydrogéologue, qui n'est pas chargé de vérifier les éléments relatifs à l'étude géotechnique, n'engage pas sa responsabilité pour manquement à son devoir de conseil en se fondant sur ceux-ci pour accomplir sa mission.

VEFA ET GARANTIE D'ACHEVEMENT :

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 2 FÉVRIER 2022 – N° 20-22.945 :

Selon l'article R. 261-24 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction applicable en la cause, la

garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble et cet achèvement résulte notamment de la déclaration certifiée par un homme de l'art, prévue à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme.

⚖️ **DEVOIR DE CONSEIL DU MAÎTRE D'ŒUVRE :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 16 FÉVRIER 2022 – N° 20-16.952 :

La Cour de cassation a confirmé la décision d'une cour d'appel qui avait jugé que le maître d'œuvre est tenu d'une obligation générale de conseil et qu'il doit « guider les choix de son client et attirer son attention sur les conséquences techniques de ceux-ci et sur la nécessité de réaliser certains ouvrages non prévus, mais indispensables pour atteindre le but recherché par le client ».

⚖️ **DEVOIR DE CONSEIL DE L'ARCHITECTE :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 9 MARS 2022 – N° 20-19.598 :

L'architecte, tenu de concevoir un projet réalisable, a un devoir de conseil à l'égard du maître de l'ouvrage sur la faisabilité de l'opération dont il est le maître d'œuvre.

⚖️ **CLAUSE DE CONCILIATION PREALABLE ET DEMANDE RECONVENTIONNELLE :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 16 MARS 2022 – N° 21-11.951 :

La clause de conciliation préalable du Conseil régional de l'ordre des architectes ne s'applique pas à une demande reconventionnelle formée en cours d'instance.

⚖️ **LIMITATION DE L'INDEMNISATION DE LA PERTE DE CHANCE :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 6 AVRIL 2022 – N° 20-19.376 :

La réparation d'une perte de chance doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée.

⚖️ **LE PROFESSIONNEL NE PEUT INVOQUER LA MODICITE DE SES HONORAIRES POUR ECHAPPER A SA RESPONSABILITE :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 15 JUIN 2022 – N° 21-13.612 :

En l'espèce, un maître d'ouvrage a intenté une action à l'encontre de son maître

d'œuvre pour défaut de suivi des travaux.

Le maître d'œuvre conteste ces reproches en invoquant le fait qu'il ne pouvait être titulaire d'une mission complète de maîtrise d'œuvre dans la mesure où ses honoraires ne représentaient que 1,8% du montant des travaux et qu'il se limitait à assister tous les quinze jours aux réunions pour lesquelles il ne recevait une rémunération forfaitaire de 240 euros HT.

La Cour d'appel approuve le raisonnement tenu par le maître d'œuvre.

Néanmoins, la Cour de cassation censura l'arrêt d'appel en considérant que cela ne pouvait permettre d'exclure l'existence d'une mission complète de maîtrise d'œuvre. Elle considère ainsi que le prix prévu au contrat ne saurait constituer l'unique critère pour apprécier l'étendue des missions confiées au professionnel.

A tous égards, précisions également que le maître d'œuvre, comme tout professionnel, ne peut invoquer la modicité de ses honoraires pour échapper à sa responsabilité.

⚖️ **LIMITE DE LA MISSION DU SUIVI DES TRAVAUX :**

COUR D'APPEL, MONTPELLIER, 3E CHAMBRE CIVILE, 12 MAI 2022 – N° 17/02391 :

S'agissant de la responsabilité du maître d'œuvre, il résulte du rapport d'expertise que l'origine des désordres vient de la mise en œuvre de l'étanchéité, et notamment du non-respect du cahier des prescriptions techniques établies par le fabricant.

L'expert ajoute que le maître d'œuvre, dans sa mission de suivi des travaux, n'a pas pour vocation de contrôler chaque point de la mise en œuvre des travaux de l'entreprise et de se substituer à elle.

⚖️ **MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE EXTRINSEQUE D'ACHEVEMENT :**

COUR DE CASSATION, 1RE CHAMBRE CIVILE, 1 JUIN 2022 – N° 20-18.958 :

La garantie extrinsèque d'achèvement ne peut plus être actionnée dès lors que l'immeuble est achevé, au sens de l'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation.

⚖️ **LA NECESSITE DE PROUVER LES PREJUDICES ALLEGUES :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 15 JUIN 2022 – N° 21-15.164 :

Ne peut obtenir réparation pour perte de chance de louer ses immeubles, le maître de

l'ouvrage qui ne justifie pas avoir accompli de démarche de location.

⚖️ **ABSENCE D'EFFET ERGA OMNES DE L'ASSIGNATION AUX FINS D'EXPERTISE :**

COUR DE CASSATION, 3E CIV., 25 MAI 2022, N° 19-20.563 :

Pour interrompre le délai de prescription ou de forclusion, la demande en justice doit émaner de celui dont le droit est menacé de prescription, et être adressée à la personne en faveur de laquelle court la prescription.

⚖️ **OBLIGATION DE RESULTAT DE L'ENTREPRENEUR :**

COUR DE CASSATION, 3E CIV., 21 SEPTEMBRE 2022, N°21-17.984 :

Caractérise un manquement à l'obligation de résultat de l'entrepreneur, l'affaïssement du plancher de l'étage qui trouvait son origine dans l'initiative de supprimer la cloison en cuisine sans réalisation d'un portique de renfort pour reprise des appuis des solives du plancher des combles.

⚖️ **DEVOIR DE CONSEIL DU VENDEUR :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 12 OCTOBRE 2022 – N° 21-17.349 :

Même si le vendeur de matériaux contracte avec un professionnel de l'aluminium, il n'en demeure pas moins qu'il doit s'informer du projet pour lequel les matériaux lui sont commandés et de vérifier l'adéquation des produits vendus avec les contraintes qui s'y rapportent étant un corollaire de son obligation de renseignement et de conseil, un tel devoir n'existe que dans la mesure où la compétence de l'acheteur ne lui donne pas les moyens d'apprécier par lui-même la portée exacte des caractéristiques techniques des biens qui lui sont livrés.

⚖️ **CONTRAT DE MAISON INDIVIDUELLE ET SANCTION EN CAS DE DEFAUT DE CHIFFRAGE DES TRAVAUX :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 12 OCTOBRE 2022 – N° 21-12.507 – PUBLIÉ AU BULLETIN :

Tous les travaux prévus par le contrat de construction doivent être chiffrés, même si le maître de l'ouvrage s'en réserve l'exécution et même s'ils ne sont pas

indispensables à l'implantation de la maison ou à son utilisation. En effet, le maître de l'ouvrage doit être exactement informé du coût total de la construction projetée, pour lui éviter de s'engager dans une opération qu'il ne pourra mener à son terme. Il en résulte que le maître de l'ouvrage peut demander, à titre de réparation, que le coût des travaux prévus au contrat non chiffrés et le coût supplémentaire de ceux chiffrés de manière non réaliste soient mis à la charge du constructeur. Les travaux de peinture intérieure figurent sur la liste de la notice descriptive type et ne peuvent donc être omis du chiffrage. La

cour d'appel a retenu, à bon droit, qu'en l'absence de chiffrage, ils étaient à la charge du constructeur. Par motifs propres et adoptés, elle a souverainement retenu que les clôtures, le portail et les places de stationnement figurant sur le plan faisaient partie du projet contractuel. Elle en a exactement déduit que le constructeur devait en indiquer le coût, même si le maître de l'ouvrage s'en réservait l'exécution et même s'ils n'étaient pas indispensables à l'implantation de la maison ou à son utilisation, de sorte qu'en l'absence de chiffrage, leur coût était à la charge du constructeur.

⚖ **TERME DES PENALITES DE RETARD :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 30 NOVEMBRE 2022 – N° 21-24.008 :

Les pénalités de retard, qui sont prévues au contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan, ont pour terme la livraison de l'ouvrage et non sa réception, ni la levée des réserves consignées lors de celle-ci (Voir aussi en ce sens, Cass, 3^e civ., 12 septembre 2012, n°11-13.309 et Cass. 3^e civ., 10 mai 2007, n°06.12.513).

B) RESPONSABILITE DELICTUELLE

⚖ **LA FAUTE CONTRACTUELLE PEUT ENTRAINER UNE FAUTE DELICTUELLE - ENFIN UNE APPLICATION AU DROIT DE LA CONSTRUCTION :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 5 JANVIER 2022 – N° 20-22.867 :

La Cour de cassation a réitéré la position adoptée en Assemblée plénière il y a près de quinze ans : le tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a

causé un dommage (Cass. Ass. plén., 6 octobre 2006, n° 05-13.255 ; Cass. Ass. plén., 13 janvier 2020, n° 17-19.963). Autrement dit, les fautes contractuelles et délictuelles sont identiques.

En l'espèce, des maîtres d'ouvrage ont confié à un maître d'œuvre la transformation d'un immeuble en hôtel-restaurant. L'immeuble a ensuite été

donné à bail. Après l'achèvement des travaux, le locataire a assigné le maître d'œuvre sur le terrain délictuel, en réparation du préjudice subi du fait de ses manquements contractuels, dont le dépassement de l'enveloppe budgétaire. Les conseillers d'appel ont rejeté la demande.

Les maîtres d'ouvrage ont alors formé un pourvoi en cassation en s'appuyant sur le principe dégagé par l'Assemblée plénière dans les arrêts précités. Ils sont suivis par la Haute juridiction qui censura la décision rendue par la Cour d'appel de Bordeaux.

Au visa de l'ancien article 1165 du Code civil (désormais article 1199 du Code civil) sur l'effet relatif des contrats, la Cour de cassation rappelle que **le tiers à un contrat peut invoquer un manquement contractuel sur le terrain délictuel, dès lors que le manquement lui cause un préjudice.**

Ainsi, non seulement le tiers peut invoquer l'exécution défectueuse d'un contrat mais ils n'ont aucune autre preuve à rapporter pour établir la faute délictuelle (Cass. civ. 1, 18 juillet 2000, n° 99-12.135).

C) TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE

TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE ET MAITRE D'OUVRAGE PUBLIC : COMPETENCE DU JUGE JUDICIAIRE :

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 16 FÉVRIER 2022 – N° 21-12.107 :

La Haute juridiction rappelle **qu'en l'absence de dommage causé par un ouvrage public ou par des travaux publics, le litige relève de la compétence de la juridiction judiciaire.**

Ayant constaté que les étages de l'immeuble abritant « *La Maison Alsace* » et appartenant aux départements du Haut-Rhin et du Bas-Rhin étaient occupés par des bureaux, salons, salles de réunion et de réception et espaces événementiels gérés par une société de droit privé qui proposait des prestations purement commerciales, que le rapport d'activité de cette société, qui n'était versé aux débats que partiellement, confirmait la vocation commerciale du centre d'affaires et que, si le site internet de La Maison de l'Alsace promouvait le « *Club des 100* » qui « *compte parmi ses membres toutes les entreprises et institutions qui font bouger l'Alsace* », il n'était pas démontré que La Maison de l'Alsace, dont toute entreprise, même non alsacienne, pouvait louer les locaux, contribuait au développement économique des

entreprises alsaciennes, la cour d'appel en a souverainement déduit que les espaces des étages de l'immeuble n'étaient dédiés à aucune activité propre de promotion de l'Alsace, exercée directement ou concédée.

Ayant, ainsi, relevé que, si l'activité purement commerciale de La Maison de l'Alsace était en lien avec l'Alsace et les Alsaciens, il n'était pas établi qu'elle remplissait une fonction de promotion de l'Alsace, d'intérêt général, **la cour d'appel en a exactement déduit, sans inverser la charge de la preuve, que l'immeuble ne pouvait être qualifié d'ouvrage public.** Au surplus, restaurant situé au rez-de-chaussée de l'immeuble proposait une carte qui, ressemblant à celles des autres grandes brasseries parisiennes, n'était pas caractérisée par la promotion de la gastronomie alsacienne.

Ont le caractère de travaux publics les travaux immobiliers répondant à une fin d'intérêt général et qui comportent l'intervention d'une personne publique, soit en tant que collectivité réalisant les travaux, soit comme bénéficiaire de ceux-ci. Ne présentent pas le caractère de travaux publics, les travaux avaient pour fin principale la restauration,

la rénovation, la restructuration et la modernisation de l'immeuble appartenant aux départements du Haut-Rhin et du Bas-Rhin, dont l'adresse était prestigieuse, et non un objectif d'intérêt général.

Sont des ouvrages publics les biens immeubles résultant d'un aménagement qui sont directement

affectés à un service public, y compris s'ils appartiennent à une personne privée chargée de l'exécution de ce service public, ou qui, appartenant à une personne publique, sont affectés à un but d'intérêt général. La qualification d'ouvrage public s'apprécie à la date du fait générateur du dommage imputable à l'ouvrage.

QUELQUES BREFS RAPPELS DE JURISPRUDENCE :

⚖️ **BRUITS DE
CHANTIER ET
TROUBLES
ANORMAUX DE
VOISINAGE :**

**COUR DE CASSATION, 3^E
CHAMBRE CIVILE, 9
MARS 2022 – N° 20-
22.627 :**

Les nuisances consécutives à l'allongement du chantier sont constitutives de troubles anormaux de voisinage.

⚖️ **ACTION EN
DEMOLITION POUR
TROUBLE ANORMAL
DE VOISINAGE :**

**COUR DE CASSATION, 3^E
CHAMBRE CIVILE, 6 AVRIL
2022 – N° 21-12.953 :**

L'ampleur et la multiplicité des troubles qui excèdent les inconvénients que l'on devait normalement supporter de ses voisins, et justifie que soit

ordonnée la démolition de la partie de la plate-forme litigieuse.

⚖️ **ORIGINE DES
TAV NON
DETERMINANTE :**

**COUR DE CASSATION, 3^E
CHAMBRE CIVILE, 22
JUN 2022 – N° 21-
17.324 :**

Les troubles anormaux du voisinage persistant doivent être réparés quand bien même leur origine n'est pas précisément déterminée.

⚖️ **PRESCRIPTION
DE L'ACTION
RECORSOIRE DU
MAITRE DE
L'OUVRAGE A
L'ENCONTRE DE SON
CONSTRUCTEUR :**

**COUR DE CASSATION, 3^E
CIV., 13 JUILLET 2022,
N°21-14.426 :**

Aux termes du premier de ces textes, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer. Il en résulte que le délai de prescription de l'action récursoire du maître de l'ouvrage, condamné à indemniser son voisin pour des troubles anormaux du voisinage, commence à courir au plus tard lorsque ce maître de l'ouvrage est assigné aux fins de paiement.

D) GARANTIE DES VICES-CACHES

⚖️ LE DELAI DE 2 ANS DE L' ARTICLE 1648 DU CODE CIVIL EST UN DELAI DE FORCLUSION :

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 5 JANVIER 2022 – N° 20-22.670 :

Pour rappel, l'article 1603 du Code civil prévoit que le vendeur est soumis à "deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend".

L'article 1641 du Code civil énonce :

« Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus. »

L'acquéreur doit donc agir dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice en application de l'article 1648 du Code civil sauf hypothèses particulières (vente d'animaux domestiques) :

« L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice. »

Mais depuis 2016, il existe un débat sur la nature de ce délai. Est-ce un délai de forclusion ou de prescription ?

La question n'est pas anodine !

Tant un délai de forclusion qu'un délai de prescription sont tous les deux des délais pour agir en justice pouvant être interrompu par une action en justice mais seul le délai de prescription peut être suspendu.

En effet, le plus souvent l'avocat va souhaiter faire établir l'existence des désordres affectant un immeuble vendu ainsi que leur gravité et leur cause, il saisit le Juge des référés, afin de demander une expertise judiciaire.

Cette demande interrompt le délai pour agir du client jusqu'au jour de la décision du Juge.

Si le Juge fait droit à la demande et que le délai pour agir est un délai de prescription, le délai pour agir a été interrompu par l'action en justice et a été suspendu jusqu'au dépôt du rapport d'expertise judiciaire, ce qui permet de mener les opérations d'expertise avec tranquillité et sérénité car les opérations d'expertise sont souvent longues, notamment en matière de vices affectant un immeuble.

Si le Juge fait droit à la demande et que le délai pour agir est un délai de forclusion, la suspension de la prescription prévue par l'article 2239 du code civil n'est pas applicable aux délais de forclusion si bien que le délai pour agir recommence à courir à compter de la date de la décision ordonnant l'expertise judiciaire.

Initialement, le délai de recours en garantie des vices cachés était considérée comme un délai de prescription (Cass. civ. 3°, 3 juin 2015, n° 14-15.796 ; Cass. civ. 3°, 10 novembre 2016, n°15-24.289 ; Cass. Civ. 1ère, 20 Octobre 2021, n° 20-15.070).

Or, dans un arrêt publié au Bulletin, la Troisième Chambre civile de la Cour de cassation maintient que le délai de recours en matière de garantie des vices cachés est un délai de forclusion.

Le problème est que la Première Chambre civile qui tranche de son côté les litiges en matière mobilière comme les ventes de véhicules considère que le délai en garantie des vices cachés est un délai de prescription ...

⚖️ DELAI DE PRESCRIPTION EN MATIERE DE VICES CACHES :

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 25 MAI 2022 – N° 21-18.218 (PUBLIE AU BULLETIN) :

Nouvelle confirmation de la jurisprudence selon laquelle l'action en garantie des vices cachés doit être formée dans le délai de deux ans à compter de la découverte du vice ou, en matière d'action récursoire, à compter de l'assignation, sans pouvoir dépasser le délai de vingt ans à compter de la vente initiale.

En l'espèce, le propriétaire d'un bâtiment à usage agricole, qui se plaignait d'infiltrations au niveau de la toiture du bâtiment, a assigné, en sa qualité de maître d'ouvrage, l'entreprise qui avait réalisé la toiture ainsi que son assureur afin de solliciter une expertise judiciaire.

L'assureur de l'entreprise a, pour sa part, assigné en ordonnance commune le fournisseur et le fabricant des plaques de couverture en fibrociment.

Ces derniers ont sollicité leur mise hors de cause, au motif que l'action de l'assureur était manifestement prescrite car introduite plus de 12 ans après la vente des plaques de couverture intervenue avec l'assuré.

Par une ordonnance en date du 25 juin 2020, le Juge des référés a toutefois déclaré communes et opposables les opérations d'expertise au fournisseur et au fabricant.

Cette décision a été confirmée par la cour d'appel dans un arrêt du 16 février 2021.

Le fournisseur et le fabricant ont donc formé un pourvoi devant la Cour de cassation, en reprenant à leur compte la solution retenue par la chambre commerciale ainsi que la première chambre civile de la Cour de cassation en la matière, à savoir que « *l'action en garantie des vices cachés, même si elle doit être exercée dans les deux ans de la découverte du vice, est aussi enfermée dans le délai de prescription prévu par l'article L 110-4 I du Code commerce, qui court à compter de la vente* », qui

était de 10 ans avant l'entrée en vigueur de la loi n°2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription et qui est passé depuis à 5 ans (Cass. Com. 16 janvier 2019, n°17-21.477 ; Cass. Com., 9 septembre 2020, n°19-12.728 ; Cass. civ. 1^{ère}, 9 décembre 2020, n°19-14.772 ; Cass. civ. 1^{ère}, 8 avril 2021, n°20-13.493).

La troisième chambre civile rejeta le pourvoi en rappelant sa jurisprudence récente en la matière.

En premier lieu, s'agissant des ventes conclues avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription, la troisième chambre civile reprend la solution dégagée dans son arrêt du 16 février 2022 (Cass. civ. 3^{ème}, 16 février 2022, n°20-19.047) tendant à considérer que l'action récursoire du constructeur contre le fournisseur et/ou le fabricant n'est pas enfermée dans un délai butoir courant à compter de la vente initiale, sauf à porter une atteinte disproportionnée au droit d'accès au juge et doit être exercée par ce constructeur dans les 2 ans suivant la date à compter de laquelle il a été assigné par le maître d'ouvrage.

En second lieu, s'agissant des ventes conclues après l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription, la troisième chambre civile reprend la solution dégagée dans son arrêt du 8 décembre 2021 (Cass. civ. 3^{ème}, 8 déc. 2021, n°20-21.439) tendant à ce que l'encadrement dans le temps de l'action en garantie des vices cachés ne puisse être assuré que par l'article 2232 du code civil qui édicte un délai butoir de 20 ans à compter de la naissance du droit, de sorte que « *l'action en garantie doit être formée dans le délai de deux ans à compter de la découverte du vice, ou en matière d'action récursoire, à compter de l'assignation, sans pouvoir dépasser le délai butoir de vingt ans à compter de la vente initiale* ».

La divergence entre les solutions dégagées par les différentes chambres de la Cour de cassation est désormais largement confirmée.

⚖️ **GARANTIE DES VICES CACHÉS ET CHAÎNE TRANSLATIVE DE PROPRIÉTÉ : RAPPELS ET PRÉCISIONS**

COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, 29 JUIN 2022 – N° 19-20.647 (PUBLIÉ AU BULLETIN) :

En l'espèce, une société a confié à un entrepreneur la réalisation d'une centrale de production d'électricité. Pour cela, cette dernière avait acheté des panneaux solaires auprès d'une société, le vendeur, lequel avait utilisé pour fabriquer ces derniers des connecteurs fabriqués par un fabricant. L'entrepreneur, condamné, par les conseillers d'appel, sur le fondement de la garantie des vices cachés (CA Versailles, 9 septembre 2021, n° 21/02325) et son recours en garantie contre le fabricant ayant été déclaré prescrit, forma un pourvoi en cassation.

La Cour de cassation cassa l'arrêt d'appel sur les deux moyens, tant sur celui relatif à l'identité des personnes redevables de la garantie des vices

cachés que sur celui fondé sur le point de départ de la prescription.

En premier lieu, la Haute juridiction a rappelé que « *dans leurs rapports directs, l'action en garantie des vices cachés n'est pas ouverte au maître de l'ouvrage contre l'entrepreneur* ». Autrement dit, maître de l'ouvrage et entrepreneur étant liés directement, **l'action en garantie des vices cachés n'est pas ouverte au maître de l'ouvrage contre l'entrepreneur.**

En second lieu, elle a considéré que le recours en garantie dont dispose l'entrepreneur contre le fabricant sur le fondement de l'article 1648 du Code civil dans les chaînes de contrats « **court à compter de la date de l'assignation délivrée contre lui** », et non pas à compter de la découverte du vice.

⚖️ **PRÉEMPTION DE LA CONNAISSANCE DU VICE CACHE ET CONNAISSANCE DU FAIT DOMMAGEABLE :**

COUR DE CASSATION, 2E CHAMBRE CIVILE, 7 JUILLET 2022 – N° 21-10.558 :

En l'espèce, une pompe à chaleur était affectée d'un vice caché, le fabricant a alors fait parvenir une déclaration de sinistre à son assureur.

Ce dernier refusa sa garantie au motif que son assuré avait connaissance du fait dommageable à la date de la souscription de la garantie.

L'assureur se fonde en réalité sur les dispositions de l'article 1645 du Code civil qui institue une présomption irréfutable de connaissance par le vendeur professionnel du vice de la chose vendue.

Le fabricant a alors formé un pourvoi en cassation.

La troisième chambre civile a considéré que « *dans l'hypothèse où la cause génératrice d'un dommage consiste dans la livraison d'une chose affectée d'un vice, seule la connaissance réelle, par le vendeur, du fait dommageable à la date de souscription du contrat, caractérise l'inexistence de l'aléa induisant l'absence de couverture du risque par l'assureur* ».

En en conclut donc que « *Dès lors, la présomption mentionnée précédemment ne peut être appliquée pour considérer que le vendeur a nécessairement connaissance du fait dommageable, au sens de l'article L. 124-5 du code des assurances.* »

Elle poursuit en indiquant que « *le fait dommageable résulte non pas des*

dysfonctionnements de la pompe à chaleur mais de la détermination de leur cause qui permet de retenir la responsabilité sur le fondement » de la garantie des vices cachés.

Autrement dit, certes l'assuré, lors de la souscription de la nouvelle police, avait connaissance des dysfonctionnements de la pompe à chaleur qu'il avait vendu, néanmoins il ignorait

que ces dysfonctionnements avaient pour origine un vice caché, il n'était donc pas certain que sa responsabilité serait engagée. De ce fait, la garantie de son nouvel assureur était bien due.

Manifestement, la troisième chambre civile refuse d'étendre au droit des assurances la portée d'une présomption établie par un autre droit spécial.

E) RESPONSABILITE POUR PERTE DE LA CHOSE

RAPPEL PEDAGOGIQUE DE LA TROISIEME CHAMBRE CIVILE SUR L' APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L' ARTICLE 1788 DU CODE CIVIL :

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 25 MAI 2022 – N° 21-18.098 (PUBLIÉ AU BULLETIN) :

Un maître de l'ouvrage a fait construire une maison d'habitation dont elle a confié le lot gros œuvre à une société, le lot étanchéité à une autre et le lot ossature bois – façades bardage – étanchéité revêtement terrasse extérieure à une troisième.

Un incendie s'est déclaré dans l'ouvrage en construction, avant sa réception.

Le maître de l'ouvrage a assigné les constructeurs et leurs assureurs en référé aux fins d'expertise et de provisions correspondant à la restitution d'une partie de ce qu'elle avait versées aux entrepreneurs.

La Cour d'appel le déboute de ses demandes de provision au motif que l'article 1788 du code civil n'a pas vocation à s'appliquer dans le cas où la perte ou la détérioration de la chose est due à l'inexécution fautive des obligations de l'entrepreneur, avant d'ajouter qu'une expertise était en cours avec pour mission notamment donnée à l'expert de rechercher les causes de l'incendie et vérifier s'il n'était pas imputable à une

faute d'imprudence de l'une des entreprises présentes sur le chantier le jour de l'incendie.

Le maître de l'ouvrage forma alors un pourvoi en cassation au visa des dispositions de l'article 1788 du Code civil qui dispose que « *que si la chose a péri avant d'avoir été livrée, l'entrepreneur est tenu de restituer les sommes perçues du maître d'ouvrage en exécution de sa prestation, peu important la cause de cette destruction et notamment le fait qu'il ait ou non commis une faute* ».

La troisième chambre civile rappelle que Selon l'article 1788 du Code civil, dans le cas où l'ouvrier fournit la matière, si la chose vient à périr, de quelque manière que ce soit, avant d'être livrée, la perte en est pour l'ouvrier, à moins que le maître ne fût en demeure de recevoir la chose. **La charge du risque n'est pas diminuée ou supprimée si l'événement qui a causé la perte de l'ouvrage revêt le caractère de force majeure pour l'entrepreneur** (Cass. 1re civ., 9 nov. 1999, n° 97-16.306, 97-16.800 : Bull. civ. I, n° 293).

De même, sauf son recours contre les constructeurs fautifs, **l'entrepreneur non fautif qui a fourni la matière et dont l'ouvrage a péri avant la réception ne peut prétendre au paiement du**

prix des travaux qu'il n'est pas en mesure de livrer.

Le maître de l'ouvrage peut parfaitement agir sur le fondement de l'article 1788 du Code civil, même en dehors de toute recherche de responsabilité, et même lorsque la cause des dommages demeure inconnue enfin même s'il est établi qu'elle réside dans une mauvaise exécution, par l'entrepreneur, de ses obligations contractuelles, dès lors que la demande ne porte que sur la reconstruction de

l'ouvrage dans les conditions du marché initial ou sur la restitution du prix payé.

Les fautes éventuellement commises par les constructeurs et qui ont pu être à l'origine de la destruction de la maison avant sa réception, n'empêchent pas le maître de l'ouvrage de réclamer aux entrepreneurs, en dehors de toute recherche de responsabilité, la restitution par provision du prix des travaux qu'ils n'étaient pas en mesure de livrer.

⚖ APPLICATION DE L'ARTICLE 1788 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE ET RECONSTRUCTION DE L'OUVRAGE :

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 25 MAI 2022 – N° 21-15.883 (PUBLIÉ AU BULLETIN) :

Des maîtres de l'ouvrage ont confié la construction d'une maison à une société.

Ces derniers avaient souscrit un contrat d'assurance afin de couvrir, notamment, le risque tempête, grêle et neige avant l'achèvement de l'ouvrage.

La maison fut endommagée par une tempête de grêle avant sa réception.

L'assureur a refusé de prendre en charge le coût des réparations, estimant que celui-ci incombait au constructeur en application de l'article 1788 du code civil.

Le constructeur a alors avancé le coût des réparations et en a demandé le remboursement à l'assureur.

La Cour d'appel rejeta sa demande.

Le constructeur a alors formé un pourvoi en cassation au motif que lorsque l'ouvrage n'a pas péri, la charge des travaux de remise en état de la chose endommagée n'incombe pas à l'entreprise de travaux dès lors que l'immeuble en construction n'a pas été totalement détruit, mais seulement une partie de la toiture, et les plafonds qui se sont effondrés.

La Cour de cassation rejeta le pourvoi en rappelant que **les dispositions de l'article 1788 du Code civil ont vocation à s'appliquer même lorsqu'une reconstruction complète de l'ouvrage n'est pas nécessaire.**

Ayant constaté qu'avant la réception de l'ouvrage, un orage de grêle avait provoqué la destruction d'une partie de la toiture et l'effondrement des plafonds, la cour d'appel en a exactement déduit, sans être tenue de répondre à des conclusions inopérantes quant à l'étendue de la perte de l'ouvrage, que le constructeur devait supporter le coût des travaux de réparation de la maison qu'il devait livrer.

F) LA RECEPTION DES TRAVAUX

 **ACCEPTATION DES TRAVAUX AU DELA DU PRIX MAXIMUM FORFAITAIRE CONVENU :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 25 MAI 2022 – N° 21-15.633 :

La Cour de cassation rappelle que selon les dispositions de l'article 1793 du code civil, lorsqu'un architecte ou un entrepreneur s'est chargé de la construction à forfait d'un bâtiment, d'après un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol, il ne peut demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte de l'augmentation de la main-d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changements ou d'augmentations faits sur ce plan, si ces changements ou augmentations n'ont pas été autorisés par écrit, et le prix convenu avec le propriétaire.

Pour condamner un maître de l'ouvrage à payer des travaux supplémentaires, l'arrêt retient que, s'il n'est pas justifié par le constructeur du respect des formalités contractuelles, il ressort des échanges intervenus entre les parties en cours de chantier que le maître de l'ouvrage n'a cessé de faire évoluer son projet en fonction de diverses

contraintes, techniques ou financières, que ces évolutions, imputables au maître de l'ouvrage n'ont jamais été remises en cause par celle-ci, que l'expert judiciaire souligne que le prestataire s'était dispensé d'une formalisation de toutes ces évolutions qui auraient été longues et fastidieuses empêchant de facto de les suivre, qu'en tout état de cause, le maître de l'ouvrage ne s'est jamais opposée à celles-ci puisqu'elles servaient ses intérêts, que les travaux supplémentaires exécutés, qui ont d'ailleurs été acceptés par le maître de l'ouvrage qui les a réceptionnés, ont été à juste titre pris en compte par l'expert dans son décompte des sommes dues au titre de la première tranche.

La troisième chambre civile casse l'arrêt d'appel au motif qu'en statuant ainsi, alors que ces circonstances étaient insuffisantes à caractériser l'acceptation non équivoque du maître de l'ouvrage de payer ces travaux au-delà du prix maximum forfaitaire qui avait été convenu, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

 **PRECISION SUR LA RECEPTION PARTIELLE DES TRAVAUX :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 16 MARS 2022 – N° 20-16.829 : PUBLIE AU BULLETIN

Seuls des tranches de travaux indépendantes ou formant un ensemble cohérent peuvent faire l'objet d'une réception partielle.

En l'espèce, la Cour de cassation a dû se prononcer sur la question consistant à savoir si des travaux inachevés mais réceptionnés partiellement par le maître d'ouvrage suivant un procès-verbal valent réception au sens de ces dispositions.

Suite à une condamnation *in solidum* de la Cour d'appel avec d'autres constructeurs à indemniser le maître d'ouvrage de divers préjudices subis du fait de la présence de désordres et de

l'inachèvement des travaux, une société s'est pourvue en cassation, au motif que la réception partielle des travaux du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, qui formaient tout un ensemble cohérent, équivalait à une réception au sens de l'article 1792-6 du code civil.

La Cour de cassation approuvant la Cour d'appel au motif que la réception partielle des travaux de la société requérante – qui avait été chargée du gros œuvre et de l'aménagement d'un bâtiment comportant un sous-sol, un rez-de-chaussée et deux étages – était *non seulement* intervenue alors que ses travaux étaient inachevés, mais *de surcroît* ne portait pas sur une réception par lots, mais seulement sur les travaux du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, sans plus de précision.

Or, dans la mesure où il n'était pas soutenu en appel que les travaux qui avaient fait l'objet d'une réception partielle constituaient des tranches de travaux indépendantes ou formaient un ensemble cohérent, la Cour de cassation considère que la réception partielle invoquée par la société de travaux ne saurait être assimilée à une réception au sens de l'article 1792-6 du code civil.

Par un arrêt du 16 mars 2022 publié au bulletin, la Cour de cassation a eu l'occasion, à nouveau, de préciser la notion de réception partielle au regard de l'article 1792-2 du code civil, qui définit le régime de la réception des travaux, en rappelant tout bonnement qu'une **réception de travaux qui ne constituent pas des tranches indépendantes ou ne forment pas un ensemble cohérent ne vaut pas réception au sens de l'article 1792-6 du code civil.**

QUELQUES BREFS RAPPELS DE JURISPRUDENCE :

SUR LES CONDITIONS DE LA RECEPTION TACITE :

**COUR DE CASSATION, 3E
CHAMBRE CIVILE, 5
JANVIER 2022 – N° 20-
22.835 :**

La Cour de cassation le rappelle, « la seule prise de possession n'établit pas la volonté tacite du maître de l'ouvrage de réceptionner les travaux ».

La Haute juridiction s'inscrit ici dans le fil de sa jurisprudence constante. En septembre 2012 par exemple, elle avait relevé que le maître d'ouvrage, qui s'il a pris possession de l'ouvrage, n'a jamais réglé le solde des travaux et a manifesté son refus de les réceptionner en introduisant une procédure de référé-expertise illustre ainsi son absence manifeste de volonté non équivoque de recevoir les travaux (Cass. 3e civ., 12 septembre 2012, n° 09-71189).

RECEPTION TACITE DE

L'OUVRAGE ET VOLONTE NON EQUIVOQUE DU MAITRE DE L'OUVRAGE DE RECEVOIR L'OUVRAGE :

**COUR DE CASSATION, 3E
CHAMBRE CIVILE, 2
MARS 2022 – N° 21-
12.770 :**

La réception tacite est caractérisée par une volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter l'ouvrage. Le maître de l'ouvrage qui s'acquitte de la totalité du prix, prend possession de l'ouvrage et qui ne se plaint pas de la qualité des travaux a manifesté sa volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage.

VOLONTE NON EQUIVOQUE DU MAITRE D'OUVRAGE D'ACCEPTER LES TRAVAUX REALISES :

**COUR DE CASSATION, 3E
CHAMBRE CIVILE, 20
AVRIL 2022 – N° 21-
11.989 :**

Une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter les travaux réalisés peut être caractérisée, même en l'absence de signature des devis, dès lors qu'il s'est engagé, par plusieurs messages électroniques adressés à l'entreprise postérieurement à la réception des factures litigieuses, à solder le prix des travaux réalisés.

PAS DE RECEPTION TACITE = PAS DE GARANTIE DECENNALE

**COUR DE CASSATION, 3E
CHAMBRE CIVILE, 2 MARS
2022 – N° 21-10.048 :**

L'absence de prise de possession par les maîtres de l'ouvrage fait échec à la caractérisation d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage et fait, de ce fait, obstacle à la réception tacite.

⚖️ **L'APPRECIATION DU CARACTERE CACHE DES DESORDRES :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 29 JUIN 2022 – N° 21-18.304 :

Le caractère apparent ou non des désordres est apprécié par rapport à la qualité du maître de l'ouvrage. En l'espèce, le maître de l'ouvrage admettait être un professionnel de la conception d'opérations immobilières et relevé qu'il était particulièrement averti quant aux prescriptions légales et réglementaires et au suivi des opérations de construction, en dépit du recours à des maîtres d'œuvre et bureaux de contrôle, de sorte que le défaut de conformité à la réglementation relative à l'accès des personnes handicapées, tenant à des dimensions insuffisantes, étaient visibles par lui lors de la réception, étant d'ordre dimensionnel et pouvant ainsi être vu par une simple mesure des largeurs des couloirs et portes lors de la réception.

⚖️ **DE LA RECEPTION PARIELLE PAR LOTS :**

COUR D'APPEL ANGERS, 18 AOÛT 2022, N° 18/02061 :

Le principe de l'unicité de la réception n'étant pas d'ordre public, il est possible de procéder à des réceptions partielles par lots lorsque les différents lots des travaux font l'objet de marchés séparés.

⚖️ **DESORDRES RESERVES A LA RECEPTION ET SORT DES GARANTIES :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 30 NOVEMBRE 2022 – N° 21-22.302 :

Lorsque les désordres affectant l'ouvrage sont réservés à la réception et que les réserves n'ont pas été levées dans le délai de la garantie de parfait achèvement, seule la responsabilité contractuelle est applicable.

⚖️ **RECEPTION TACITE :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 16 NOVEMBRE 2022 – N° 21-21.577 :

La réception de l'ouvrage peut être tacite si la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter cet ouvrage est établie. L'arrêt de la Cour d'appel qui retient

l'existence réception tacite, alors qu'elle avait constaté que la société maître de l'ouvrage n'avait pas payé le prix des travaux, qu'elle avait refusé de payer le prix de l'intervention complémentaire de l'entreprise et qu'elle avait fait constater par un huissier de justice, les désordres affectant le sommier, doit être cassé, dans la mesure où n'a pas caractérisée la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux.

⚖️ **ABSENCE DE RECEPTION TACITE :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 26 OCTOBRE 2022 – N° 21-22.011 :

La contestation constante et quasi-immédiate de la qualité des travaux, suivie d'une demande d'expertise judiciaire portant sur les manquements de l'entrepreneur, est de nature à rendre équivoque la volonté du maître de l'ouvrage de recevoir celui-ci, et caractérise une absence de réception tacite.

G) RESPONSABILITE DECENNALE

 **PANNEAUX SOLAIRES ET RISQUE D'INCENDIE :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 20 AVRIL 2022 – N° 21-13.630 :

La simple non-conformité des panneaux solaires à la réglementation incendie qui expose les usagers à un risque d'incendie ou de mort rend l'ouvrage dans son entier impropre à sa destination.

Aussi, le maître de l'ouvrage qui prend possession de l'ouvrage en retenant le solde du prix compte tenu de la dispersion de fibres d'amiante caractérise sa volonté de réceptionner tacitement l'ouvrage en assortissant cette réception d'une réserve relative à l'amiante.

En l'espèce, une SCI, propriétaire d'un local commercial, donné à bail à une autre société locataire, a confié la réfection d'une partie de la toiture, composée de plaques de fibrociment contenant de l'amiante, à une société.

Les travaux de toiture, qui ont débuté le 5 juillet 2010, ont été achevés le 7 septembre 2010.

Après une visite de contrôle du chantier, le 19 août 2010, l'inspection du travail a demandé la mise en place des protections adéquates contre le risque d'exposition à des poussières d'amiante et la fermeture du local commercial a été ordonnée le 4 septembre 2010.

La SCI a confié les travaux de désamiantage à une seconde société qui a achevé ses travaux le 31 janvier 2011.

En février 2011, le maître d'œuvre a constaté et signalé un défaut de conformité des panneaux de toiture.

La SCI et la société locataire ont, après expertise, assigné en indemnisation, les constructeurs et leurs assureurs.

Les constructeurs et assureurs soulevaient le fait que :

D'une part, la réception tacite est exclue lorsque le maître d'ouvrage, bien qu'il ait pris possession de l'ouvrage, a refusé de régler le solde du marché de l'entrepreneur ;

D'autre part, qu'en tout état de cause, les désordres ne pouvaient relever de la garantie décennale dès lors que même dans l'hypothèse d'une réception par prise de possession de l'ouvrage le 23 septembre 2010, la non-conformité des panneaux de toiture était apparente.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation énonce deux principes intéressants :

D'une part, elle énonce que le maître de l'ouvrage qui prend possession de l'ouvrage en retenant le solde du prix compte tenu de la dispersion de fibres d'amiante constatée dans une partie des locaux à la suite de la réalisation des travaux de toiture, caractérise sa volonté de réceptionner tacitement l'ouvrage en assortissant cette réception d'une réserve relative à l'amiante.

D'autre part, la simple non-conformité des panneaux de toiture à la réglementation incendie applicable aux établissements recevant du public, apparue postérieurement à la réception tacite de l'ouvrage, constitue un vice caché. En outre, celui-ci, expose les usagers des lieux à un risque d'incendie et de mort, constitue, par sa gravité, un désordre qui, affectant l'élément de toiture, rend l'ouvrage dans son entier impropre à sa destination et relève, en conséquence de la garantie décennale de l'article 1792 du code civil.

⚖️ **POINT DE DEPART DU DELAI QUINQUENNAL DE RECOURS ENTRE
CONSTRUCTEURS : DIVERGENCE ENTRE CONTRAT PRIVE ET
CONTRAT PUBLIC :**

**CONSEIL D'ÉTAT, 7^E CHAMBRE, 10 JUIN
2022 – N° 450675 :**

Pour rappel, par trois arrêts rendus le 16 janvier 2020 (civ. 3e, 16 janvier 2020, n° 18-25.915,18-21.895 et 16-24.352), la Cour de cassation a très clairement indiqué que la prescription de l'action d'un constructeur contre un autre constructeur, ou son sous-traitant, ne peut être fondée sur la garantie décennale, dans la mesure où elle ne relève pas de la prescription spéciale consacrée à l'article 1792-4-3 du Code civil réservée aux actions en responsabilité exercées par le maître de l'ouvrage contre les constructeurs.

Aussi, la Cour de cassation a décidé que le recours d'un constructeur contre un autre constructeur, ou son sous-traitant, relève de la prescription quinquennale de droit commun, consacrée à l'article 2224 du Code civil, dont le délai commence à courir à compter du jour où le demandeur à l'action a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

A ce titre, la Haute juridiction a clairement pris le parti de faire courir ce délai à compter de la première assignation délivrée au constructeur qui entend exercer son recours contre un autre constructeur. Généralement, il s'agit de l'assignation en référé-expertise.

Par deux arrêts en date du 1er octobre 2020 (civ. 3e, 1er octobre 2020, n° 19-21.502, n° 19-13.131), la Cour de cassation a très clairement confirmé sa position, en ce sens que : « *l'assignation en référé expertise délivrée par le maître d'ouvrage à un constructeur met en cause la responsabilité de celui-ci et constitue le point de départ du délai de ses actions récursoires contre un sous-traitant ou les autres constructeurs* ».

Cette position adoptée, désormais de manière constante, par la Cour de cassation a été vivement

critiquée par la doctrine, en effet, la mesure d'instruction qui est sollicitée sur le fondement des dispositions de l'article 145 du Code de procédure civile, l'est avant tout procès et pour établir la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, ce qui par nature ne préjuge en rien des responsabilités encourues, alors de surcroît que la matérialité des désordres allégués n'est pas encore établie, pas plus que leur imputabilité.

Alors qu'une résistance semble s'organiser suite à l'arrêt de la Cour d'appel de RENNES en date du 15 janvier 2021 (CA Rennes, 4^e chambre, 15 janvier 2021, n° 20-05170) qui juge que « *Il en résulte qu'une partie n'a connaissance de ce que sa responsabilité est mise en cause dans le cadre d'un recours entre constructeurs et sous-traitants qu'à la date à laquelle elle est assignée en paiement ou en exécution forcée, que ce soit au fond ou à titre provisionnel.* ».

Autrement dit, les juges d'appel ont considéré que lors des opérations d'expertise, nombre d'entreprises assignées par le maître d'ouvrage sont encore dans une situation d'expectative et que la mise en évidence de leur responsabilité est encore très hypothétique à ce stade du procès.

Le Conseil d'Etat vient quant à lui faire une toute autre, regrettable, interprétation du point de départ des actions récursoires entre constructeurs par un arrêt, en date du 10 juin 2022 Société Otéis, req. n°450675.

Pour rappel, la jurisprudence administrative s'était alignée sur la position de la Cour de cassation eu égard à la prescription des actions entre constructeurs, rappelée notamment dans un arrêt en date du 12 avril 2022, Société Arest, req n°448946 : « *Le recours d'un constructeur contre un autre constructeur ou son sous-traitant relève de*

ces dispositions et se prescrit, en conséquence, par cinq ans à compter du jour où le premier a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer. »

Aux termes de cet arrêt du 10 juin 2022, elle rappelle tout d'abord, qu'« *aux termes de l'article 2224 du code civil résultant de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile : Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer* », mais considère que cette « ***prescription court à compter de la manifestation du dommage, c'est-à-dire de la date à laquelle la victime a une connaissance suffisamment certaine de l'étendue du dommage, quand bien même le responsable de celui-ci ne serait à cette date pas encore déterminé*** » !

Le Conseil d'Etat censure ainsi l'erreur de droit commise par la cour administrative de Marseille qui a écarté l'exception de prescription soulevée en retenant comme point de départ, non la manifestation du dommage, mais l'identification

de l'origine des désordres affectant l'installation de chauffage et de climatisation de l'ouvrage et celle des responsables de ces désordres par le rapport d'expertise déposé.

L'affaire est renvoyée, dans cette mesure, à la cour administrative d'appel de Marseille.

Si cette position venait à être confirmée cela engendrerait une complication majeure en la matière, en soumettant un point de départ différent selon que l'on se trouve devant le juge administratif ou le juge judiciaire ...

Cette problématique se révélera principalement dans le cadre des marchés publics, où le juge administratif connaîtra des recours opposant des participants à l'exécution d'un marché de travaux publics, et où le juge judiciaire connaîtra des éventuels recours de ces mêmes opposants contre des constructeurs ou sous-traitants auxquels ils sont unis par un contrat de droit privé.

Bref, le contentieux lié aux actions récursoires des coobligés entre eux a encore de longues années devant lui !

LE PRINCIPE DE LA REPARATION INTEGRALE DU DOMMAGE :

COUR DE CASSATION, 3^E CHAMBRE CIVILE, 7 SEPTEMBRE 2022 – N°21-16.746 :

En l'espèce, un maître d'ouvrage a confié à une société coopérative l'installation d'une pompe à chaleur pour le chauffage de serres. La société maître d'ouvrage et exploitante ayant été placée en liquidation judiciaire, les serres ainsi que le matériel d'exploitation ont alors été acquis par une société civile d'exploitation.

Cette dernière se plaignant de dysfonctionnements de la pompe à chaleur, a assigné la coopérative qui a installé cette pompe et a sollicité la condamnation de celle-ci sur le fondement de l'article 1792 du Code

civil, dans la mesure où l'expert judiciaire désigné avait en effet retenu que les dysfonctionnements de la pompe à chaleur caractérisaient une impropiété de la serre à sa destination et conclut à la nécessité de remplacer ce matériel, à l'indemniser de son préjudice matériel de près de 220 000 € incluant la somme de près de 92 000 € correspondant au coût de remplacement de cette pompe.

La Cour d'appel l'a toutefois débouté de sa demande notamment au motif que dans l'acte de vente des serres et du matériel à cette société, les matériels de l'exploitation dont la pompe à chaleur ont été valorisés à une somme de près de 5 000 € et qu'une somme

de 92 000 € représentant le coût de remplacement de la pompe à chaleur reviendrait à enrichir la liquidation judiciaire de la société bénéficiaire de la garantie décennale.

Sur le fondement de l'article 1792 du Code civil, la troisième chambre civile, a dans un premier temps, rappelé qu'il résultait de ce texte que l'acquéreur auquel a été transmise l'action en garantie décennale attachée à l'ouvrage est en droit d'obtenir la réparation intégrale du préjudice causé par les dommages dont les constructeurs peuvent être tenus responsables sur ce fondement, quel que soit le prix de la cession.

Dans un second temps elle rappelle que les dysfonctionnements de la pompe à chaleur, dont l'expert avait conclu qu'ils nécessitaient le remplacement de ce matériel, caractérisaient une impropriété de la serre à sa destination et engageaient de plein droit la responsabilité de la coopérative qui avait installé ladite pompe.

Sur ce, elle a jugé « *qu'en se déterminant ainsi par des motifs impropres à exclure le droit à l'indemnisation du propriétaire au titre du remplacement du matériel défectueux, la cour*

d'appel n'avait pas donné de base légale à sa décision ».

Même si cet arrêt n'est pas destiné à être publié au bulletin, il n'en demeure moins intéressant à plusieurs égards.

En premier lieu, cela permet de rappeler l'application du principe de la responsabilité décennale en cas de vente et le transfert du bénéfice de cette action au propriétaire de l'ouvrage. En effet, il est de jurisprudence constante que, sauf clause contraire, les acquéreurs successifs d'un immeuble ont qualité à agir, aussi bien pour les dommages qui se sont manifestés avant qu'après la vente (Cass. 3e civ., 23 sept. 2009, n° 08-13.470).

En second lieu, la Cour rappelle également que le principe de la réparation intégrale du dommage dont bénéficie l'acquéreur, est étranger aux accords passés entre le vendeur et l'acquéreur relativement au prix de vente du bien.

En troisième lieu, cet arrêt apporte une précision précieuse sur la possibilité d'appliquer la responsabilité civile décennale des constructeurs en cas d'impropriété à destination d'un ouvrage à usage de serre.

 **PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES ET GARANTIE DECENNALE : QUAND LA NOTION D'OUVRAGE L'EMPORTE :**

COUR DE CASSATION, 3^E CHAMBRE CIVILE, 21 SEPTEMBRE 2022 – N°21-20.433 :

La Cour de cassation ne s'était jamais prononcée sur cette question de savoir si des panneaux photovoltaïques intégrés dans une toiture installée sur un ouvrage existant, en remplacement de l'ancienne toiture seraient

considérés comme éligible à la garantie décennale.

C'est désormais chose faite, suite à l'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la

Cour de cassation, en date du 21 septembre 2022, et, la réponse est positive.

En effet, par cet arrêt de censure, la Cour de cassation confirme que les panneaux intégrés en toiture d'un immeuble ne sont pas considérés comme des équipements de l'ouvrage.

En l'espèce, une société s'était vu confier **l'installation d'une unité de production d'énergie solaire en toiture d'un bâtiment dont la couverture existante avait été préalablement déposée.**

La Cour d'appel (Cour d'appel de Pau, 1^{re} ch., 23 mars 2021, n° 19/02378) a, malgré le risque d'incendie avéré (à la suite d'incidents de production survenus en raison de défauts sériels affectant les boîtiers de connexion), au visa de l'article 1792-7 du code civil, exclu la responsabilité civile décennale du constructeur.

Les conseillers d'appel avaient en effet considéré que si la mise en place d'une nouvelle couverture de l'immeuble composée de modules photovoltaïques (fixés sur des bacs-acier et supportés par les pannes de la charpente) participait à la réalisation de l'ouvrage global, ils constituaient toutefois un élément d'équipement dont le vice n'avait affecté que la production industrielle d'énergie et non la solidité et la destination de l'ouvrage.

La société requérante s'était alors pourvue en cassation afin de contester la solution retenue sur le fondement des articles 1792 et suivants du code civil.

Contre tout attente, la Cour de cassation a considéré qu'**une installation photovoltaïque intégrée en toiture d'un immeuble constitue, dans son ensemble, un ouvrage de construction ayant pour fonction le clos et le couvert, en plus de la production d'électricité.**

Pour la Haute juridiction les panneaux répondent avant tout aux besoins de renforcement et d'édification de l'immeuble, ce qui écarte, de fait, leur qualification d' « *équipements professionnels* », eux, régis par la responsabilité de droit commun.

Ainsi, l'installation ne peut être appréciée par la juridiction comme uniquement destinée à permettre l'exercice d'une activité professionnelle au sens de l'article 1792-7 du code civil, et que dès lors la société engage sa responsabilité civile décennale des constructeurs au sens des articles 1792 et suivants du code civil.

De surcroît, le risque évident et attesté d'incendie de la couverture du bâtiment permet à la Cour de cassation de considérer que cela rend l'ouvrage impropre à sa destination (Civ. 3e, 29 juin 2022, n° 21-17.919).

En l'espèce, elle considère donc que ces derniers ne constituent pas des éléments d'équipement de l'ouvrage, mais qu'ils en sont un à part entière par leur « *fonction construction* » précédemment évoquée.

Il en serait peut-être allé autrement si l'installation mise en place n'avait pas répondu aux besoins de structuration ou encore de couverture du bâtiment.

La Haute juridiction prive ainsi, manifestement l'article 1792-7 du Code civil d'une grande partie de son champ d'application., en considérant que des panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture ne constituent pas un élément d'équipement de la toiture, mais constituent « *la partie d'un tout* » constitué par l'ouvrage de toiture.

Dès lors, la seule qualification d'ouvrage semble exclure l'application de l'article 1792-7 du Code civil, alors même que cet article ne distingue en aucun cas selon que l'élément

d'équipement est dissociable ou non de l'ouvrage ...

En réalité, il aurait mieux valu plutôt disserter sur le point de savoir si, le fait pour un particulier de produire de l'électricité exclusivement destinée à la revente pouvait emporter la qualification d'élément

d'équipement à vocation exclusivement professionnelle.

En effet, il paraît étonnant que de simples modules photovoltaïques dont la destination principale est d'alimenter en électricité soient perçus comme un ouvrage immobilier à part entière, ayant une fonction de construction de l'immeuble.

QUELQUES BREFS RAPPELS DE JURISPRUDENCE :

⚖️ **LA CORROSION DES ARMATURES DE LA DALLE DE PARKING ENTRAÎNANT UNE PERTE DE RESISTANCE DU DALLAGE CONSTITUE UNE ATTEINTE A LA SOLIDITE DU BATIMENT :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 19 JANVIER 2022 – N° 20-21.355 :

La corrosion des armatures de la dalle de parking manifestée dans le délai décennal, peut entraîner une perte de résistance du dallage et une atteinte à la solidité du bâtiment.

⚖️ **DESORDRES ESTHETIQUES ET IMMEUBLE HAUT DE GAMME :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 2 FÉVRIER 2022 – N° 20-22.679 :

Les dommages purement esthétiques qui n'empêchent pas la location régulière des appartements haut de gamme, ne rendent pas l'hôtel impropre à sa destination.

⚖️ **TRAVAUX DE RAVALEMENT AYANT UNE FONCTION D'ETANCHEITE CONSTITUENT UN OUVRAGE :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 16 FÉVRIER 2022 – N° 20-20.988 :

La cour d'appel d'Aix-en-Provence, dans un arrêt rendu le 2 juillet 2020 (CA, Aix-en-Provence, n° 18/14801), considère que les travaux de réfection totale d'un enduit de façade qui n'ont pas qu'une fonction esthétique mais qui ont également une fonction d'étanchéité, constituent un ouvrage soumis à la garantie décennale. L'assureur forme un pourvoi en cassation. Il conteste, d'une part, que les

travaux soient constitutifs d'un ouvrage et, d'autre part, l'application de l'assurance obligatoire.

La Haute juridiction rappelle que l'appréciation de la qualification d'ouvrage est une question de fait qui relève de la libre appréciation des juges du fond. Elle n'exerce qu'un contrôle de motivation. Les travaux, qui avaient une fonction d'étanchéité participent à la réalisation d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil. La solution n'est pas nouvelle.

⚖️ **DESORDRES NON APPARENTS A LA RECEPTION :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 16 FÉVRIER 2022 – N° 21-12.828 :

« Ayant retenu, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, que l'ambiguïté du rapport d'expertise rendait nécessaire,

que, d'une part, le défaut affectant la contrefiche n'était pas apparent à la réception dans toutes ses conséquences dommageables résultant de l'association avec la surcharge des faux plafonds, d'autre part, que les désordres affectant les planchers du niveau 2 et 3 de l'appartement duplex n'étaient pas apparents à la réception et ne sont survenus que progressivement en s'aggravant, la cour d'appel, répondant aux conclusions prétendument délaissées, a pu en déduire que les demandes de M. [H] et du syndicat des copropriétaires fondées sur l'article 1792 du code civil devaient être accueillies. »

⚖️ **LA CHARGE DE LA PREUVE DU CARACTERE CACHE DES DESORDRES :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 2 MARS 2022 – N° 21-10.753 : PUBLIE AU BULLETIN

Il incombe au maître ou à l'acquéreur de l'ouvrage qui agit sur le fondement de l'article 1792 du Code civil de rapporter la preuve que les conditions d'application de ce texte sont réunies et donc que le dommage invoqué n'était pas apparent à la réception.

⚖️ **CHARGE DE LA PREUVE DU CARACTERE CACHE DES DESORDRES :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 2 MARS 2022 – N° 20-22.636 :

Il appartient au maître de l'ouvrage de rapporter la preuve du caractère caché des désordres tenant au débit insuffisant de l'installation de chauffage, non réservés à la réception des travaux.

⚖️ **CLAUSE DE SAISINE DES ARCHITECTES EXCLUE EN CAS D'ACTION FONDEE SUR 1792 DU CODE CIVIL :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 11 MAI 2022 – N° 21-16.023 (PUBLIE AU BULLETIN) :

La clause de saisine de l'ordre des architectes préalable à toute action judiciaire, en cas de litige sur le respect des clauses du contrat, ne peut porter que sur les obligations des parties au regard des dispositions de l'article 1134 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et n'a donc pas vocation à s'appliquer dès lors que la responsabilité de l'architecte est recherchée sur le fondement de l'article 1792 du même code.

⚖️ **LA NECESSITE DE LA PREUVE D'IMPUTABILITE DU DOMMAGE :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 11 MAI 2022 – N° 21-12.864 :

En l'absence de preuve d'imputabilité du dommage constaté aux travaux réalisés par les constructeurs, les conditions de la mise en œuvre de la garantie décennale des constructeurs ne sont pas réunies.

⚖️ **LA NECESSITE DE RECHERCHER LA PRESENCE OU NON D'UN OUVRAGE :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 11 MAI 2022 – N° 20-18.318 :

Pour rejeter la fin de non-recevoir, que l'entrepreneur opposait à la demande des maîtres de l'ouvrage, prise de la forclusion du délai de garantie biennale et condamner l'entreprise à réparation, l'arrêt retient que la prestation réalisée, qui consistait en un simple remplacement d'une fosse septique par un épurateur, relevait de la seule responsabilité contractuelle de l'installateur et non pas de la garantie légale du constructeur. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les travaux des réseaux enterrés d'évacuation des eaux usées confiés à l'entrepreneur ne constituaient pas un ouvrage et si le dysfonctionnement affectant le filtre épurateur-percolateur ne relevait pas de la garantie biennale prévue à

l'article 1792-3 du Code civil, exclusive de la responsabilité de droit commun, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

⚖️ **UNE REPARTITION DE LA DETTE EN FONCTION DES FAUTES :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 11 MAI 2022 – N° 19-10.226 :

La répartition de la charge définitive de la dette entre coobligés s'effectue en fonction de la gravité de leurs fautes respectives.

⚖️ **LA NECESSITE DE MISE EN ŒUVRE DE TECHNIQUES DE BATIMENT :**

COUR D'APPEL, LIMOGES, CHAMBRE CIVILE, 25 MAI 2022 – N° 21/00456 :

Une terrasse ne saurait revêtir la qualification d'ouvrage au sens des articles 1792 et 1792-1 du Code civil dès lors que sa réalisation n'a pas nécessité la mise en œuvre de techniques du bâtiment mais un simple travail de pose.

⚖️ **RESPONSABILITE DECENNALE POUR DES DESORDRES APPARUS APRES RECEPTION :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 25 MAI 2022 – N° 21-13.441 :

Il résulte des articles 1792 du Code civil et L. 241-1 du Code des assurances qu'un désordre ne peut engager la responsabilité décennale du locateur d'ouvrage et déterminer la mise en œuvre de la garantie obligatoire de son assureur que s'il est apparu après réception.

Il est jugé qu'un désordre connu du maître de l'ouvrage dans toute son ampleur et, partant dans ses conséquences, avant la réception, est couvert par une réception sans réserve (Cass. 3e civ., 27 mars 2012, n° 11-15.468).

Ainsi, n'a pas donné de base légale à sa décision la Cour d'appel qui retient que les désordres d'infiltrations d'eau ayant pour origine les défauts affectant la toiture et les bardages, ainsi que les phénomènes d'engorgement, refoulement ou débordement provoqués par la section insuffisante des gouttières, tuyaux de descente d'eau et du réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales engagent de plein droit la responsabilité de l'entrepreneur, chargé du lot bardage et couverture, et la garantie décennale de son assureur, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le maître de l'ouvrage n'avait pas eu connaissance de tout ou partie de ces désordres avant la réception prononcée sans réserve.

⚖️ **LA NECESSITE DE LA PREUVE**

D'IMPUTABILITE DU DOMMAGE :

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 29 JUIN 2022 – N° 21-17.919 :

La présomption de responsabilité de l'article 1792 du code civil suppose que soit établi un lien d'imputabilité entre le dommage constaté et l'activité du locateur d'ouvrage, sauf la faculté pour celui-ci de s'en exonérer en établissant la preuve d'une cause étrangère, a souverainement retenu que l'incendie qui avait détruit les bâtiments avait trouvé son origine dans l'installation photovoltaïque que l'entreprise principale avait été chargée de réaliser, même si la destruction de l'ouvrage et la dispersion des composants ne permettaient pas de déterminer le processus ayant conduit au sinistre. Elle a pu en déduire que, en l'absence de cause étrangère établie, la responsabilité décennale de l'assurée se trouvait engagée et condamner, en conséquence, son assureur à garantie.


⚖️ **LA RESPONSABILITE DECENNALE EXCLUE POUR LES ELEMENTS INERTES :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 13 JUILLET 2022 – N° 19-20.231 (PUBLIÉ AU BULLETIN) :

Il est jugé, en application de l'article 1792 du Code civil, que les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination (Cass. 3e civ., 15 janv. 2017, n° 16-19.640 : Bull. civ. III, n° 71. - Cass. 3e civ., 14 sept. 2017, n° 16-17.323 : Bull. civ. III, n° 100. - Cass. 3e civ., 26 oct. 2017, n° 16-18.120 : Bull. civ. III, n° 119. - Cass. 3e civ., 7 mars 2019, n° 18-11.741).

Cette règle ne vaut cependant, s'agissant des éléments adjoints à l'existant, que lorsque les désordres trouvent leur siège dans un élément d'équipement au sens de l'article 1792-3 du code civil, c'est-à-dire un élément destiné à fonctionner (Cass. 3e civ., 13 févr. 2020, n° 19-10.249).

Il en résulte que les désordres, quel que soit leur degré de gravité, affectant un élément non destiné à fonctionner, adjoint à l'existant, relèvent exclusivement de la responsabilité contractuelle de droit commun du constructeur ou réputé constructeur. Un carrelage et des cloisons, adjoints à l'existant, ne sont pas destinés à fonctionner. Les remontées d'humidité affectant notamment le carrelage et des cloisons en plaques de plâtre ne peuvent justifier la condamnation des vendeurs constructeurs sur le fondement de la garantie décennale.

 **PREJUDICE DE JOUISSANCE ET RESPONSABILITE DECENNALE :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 13 JUILLET 2022 – N° 21-13.567 :

Selon les dispositions de l'article 1792 du Code civil, tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Il en résulte que tous dommages, matériels et immatériels, consécutifs aux désordres de l'ouvrage, doivent être réparés par le constructeur tenu à garantie en application de ce texte.

De telle sorte, qu'un préjudice économique de jouissance consécutif à des désordres de nature décennale peut être réparé sur le fondement des dispositions de l'article 1792 du Code civil.

Cette situation ne doit bien sûr pas être confondue avec le champ d'application de l'assurance construction obligatoire dont on sait qu'elle n'intègre pas les préjudices immatériels.

 **GARANT DE LIVRAISON :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 15 JUIN 2022 – N° 21-12.733 (PUBLIÉ AU BULLETIN) :

Il résulte de l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation que c'est en cas de défaillance du constructeur que le garant de livraison à prix et délais convenus prend à sa charge le coût des dépassements du prix convenu nécessaires à l'achèvement de la construction, les conséquences du fait du constructeur ayant abouti à un paiement anticipé ou à un supplément de prix et les pénalités forfaitaires prévues au contrat en cas de retard de livraison excédant trente jours.

En l'espèce, La cour d'appel a retenu, d'une part, qu'aucun retard de livraison n'était imputable au CCMiste, d'autre part, que, s'il apparaissait, à la lecture d'une lettre du garant de livraison, que les maîtres de l'ouvrage avaient informé le garant de livraison, le 10 juin 2010, des litiges les opposant à leur constructeur, ils ne démontraient pas avoir considéré celui-ci comme défaillant et avoir sollicité la mise en œuvre de la garantie de la CEGC, qui avait transmis leur lettre au constructeur afin qu'il lui donnât la suite qu'il convenait.

Dès lors, ayant relevé que les maîtres de l'ouvrage n'avaient pas permis au CCMiste d'accéder au chantier pour

procéder aux finitions à partir du 21 mai 2008, date à laquelle ils avaient conservé les clés et fait changer le barillet, leurs demandes formées à l'encontre du garant de livraison doivent être rejetées.

⚖ **IMPROPRIETE
DANGEROUSITE DE
L'OUVRAGE :**

**COUR DE CASSATION, 3E
CHAMBRE CIVILE, 15
JUN 2022 – N° 21-
15.023 :**

Le risque actuel pour la sécurité de l'ouvrage et de ses occupants qui rendait celui-ci impropre à sa destination dans le délai d'épreuve, constitue un désordre de gravité décennale.

Tel est le cas, des suspentes de structure métallique des ossatures sur les plafonds qui avaient été fixées directement sur les pannes en Z et non sur la structure principale, contrairement aux préconisations du contrôleur technique, et que, selon l'expert, l'insuffisante résistance des pannes d'accroche, impropres à supporter une telle charge, compromettaient la stabilité de l'ouvrage en cas de surcharge climatique de type neige, avec un risque de déformation et de rupture.

⚖ **CONTRAT DE
VENTE INSTALLATION
PHOTOVOLTAIQUE ET
ACTE DE COMMERCE :**

**COUR DE CASSATION, 1ER
CIV., 9 MARS 2022,
N°20-20.390 :**

Si les parties sont libres, sauf disposition contraire de la loi, de soumettre volontairement aux régimes de protection définis par le code de la consommation des contrats qui n'en relèvent pas en vertu des dispositions de ce code, leur manifestation de volonté, dont la réalité est soumise à l'appréciation souveraine des juges du fond, doit être dépourvue d'équivoque. Après avoir souverainement déduit des stipulations contractuelles et de la volonté des parties que les parties n'avaient pas entendu soumettre aux dispositions du code de la consommation des contrats de vente et de crédit affecté relatifs à une installation photovoltaïque ayant pour finalité la revente totale de l'électricité produite à EDF, une cour d'appel décide à bon droit que, s'agissant d'un litige relatif à des actes de commerce par accessoire, le tribunal de commerce était compétent pour en connaître.

⚖ **INTERRUPTION
DU DELAI DE
PRESCRIPTION
DECENNALE :**

**COUR DE CASSATION, 3E
CIV., 7 SEPTEMBRE
2022, N°21-19.266 :**

Il était jugé que, après réception, la responsabilité contractuelle de droit commun

des constructeurs pouvait être engagée pendant un délai de dix ans commençant à courir au jour de la réception. Cette solution a été consacrée par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 et figure désormais à l'article 1792-4-3 du Code civil. L'assignation en référé-expertise interrompt le délai de prescription décennale.

⚖ **UNE GRAVITE
DECENNALE DANS LE
DELAI DECENNAL :**

**COUR DE CASSATION, 3E
CIV., 21 SEPTEMBRE
2022, N°21-15.455 :**

Les désordres doivent atteindre de manière certaine, dans les dix ans après la réception de l'ouvrage, la gravité requise pour la mise en œuvre de la garantie décennale.

⚖ **DESORDRES EN
LIEN AVEC LES
TRAVAUX INITIAUX :**

**COUR DE CASSATION, 3E
CIV., 21 SEPTEMBRE
2022, N°21-21.362 :**

Le désordre affectant l'immeuble consistant en une attaque fongique, trouvait son origine dans les travaux de construction initiaux, à savoir une altimétrie insuffisante de la lisse basse de la maison par rapport au terrain naturel et une ventilation insuffisante du vide sanitaire et avait été aggravé par des travaux de

reprise insuffisants en ce qu'aucune investigation sur l'état de la structure et de la lisse n'avait été réalisée, alors que l'attaque fongique était alors détectable à l'aide de moyens de contrôle simple, engage la responsabilité in solium du constructeur d'origine et de l'entrepreneur chargé des travaux de reprise.

⚖️ **RAPPEL DES
CONDITIONS DE MISE
EN JEU DE LA
GARANTIE
DECENNALE :**

**COUR DE CASSATION, 3E
CHAMBRE CIVILE, 12
OCTOBRE 2022 – N° 21-
18.640 :**

Les désordres affectant les travaux de reprises en sous-œuvre par micropieux, qui ne sont pas apparents à la réception et qui compromettent la solidité de l'ouvrage, relèvent de la garantie décennale des constructeurs.

⚖️ **LA NECESSITE
D' UN RISQUE
CERTAIN ET AVERE :**

**COUR DE CASSATION, 3E
CHAMBRE CIVILE, 30
NOVEMBRE 2022 – N°
21-23.097 :**

La preuve d'une impropriété à destination ou d'une

atteinte à la solidité apparue dans le délai décennal doit être rapportée de manière certaine. Le risque théorique, et l'absence de désordres, ne permettent pas de caractériser une impropriété à destination ou une atteinte à la solidité apparue dans le délai décennal.

⚖️ **REPARATION
INTEGRALE DU
PREJUDICE SUBI :**

**COUR DE CASSATION, 3E
CHAMBRE CIVILE, 16
NOVEMBRE 2022 – N°
21-20.438 :**

L'auteur d'une faute est tenu d'assurer la réparation intégrale du préjudice subi par le créancier, sans perte ni profit.

⚖️ **RESPONSABILITE
DU FABRICANT :**

**COUR DE CASSATION, 3E
CHAMBRE CIVILE, 16
NOVEMBRE 2022 – N°
21-20.016 :**

La responsabilité solidaire du fabricant doit être retenue dès lors qu'il a été investi d'une mission spécifique de conception et fabrication de stores posés à l'extérieur de l'ensemble des bâtiments. Spécialement, la conception

technique des stores extérieurs s'était avérée élaborée et approfondie dans la mesure où le fabricant avait construit deux prototypes à partir d'un matériel de série afin de s'adapter à la demande spécifique de l'entrepreneur.

⚖️ **GARANTIE
DECENNALE ET
USUFRUITIER :**

**COUR DE CASSATION, 3E
CHAMBRE CIVILE, 16
NOVEMBRE 2022 – N°
21-23.505 – PUBLIÉ AU
BULLETIN :**

Doit être cassé l'arrêt qui retient que l'usufruitier, lié par un contrat de louage d'ouvrage au constructeur, n'a pas qualité pour agir en garantie décennale contre ledit constructeur, pas plus que pour les dommages immatériels en découlant, alors qu'il avait constaté que les travaux avaient été exécutés pour son compte et qu'il demandait la réparation des dommages résultant de la mauvaise exécution de ce contrat sur le fondement de la responsabilité contractuelle.

H) CONTRAT DE LOUAGE

MARCHE A FORFAIT, APPLICABLE UNIQUEMENT POUR LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION :

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 16 FÉVRIER 2022 – N° 21-12.060 :

En vertu des dispositions de l'article 1793 du même code, le marché à forfait concerne uniquement la construction d'un bâtiment selon un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol.

En l'espèce, un maître d'ouvrage décide de confier les travaux d'aménagement intérieurs de sa maison à une entreprise pour un coût total de 113 919 euros. Alors que, l'entreprise n'a finalement pas réalisé la totalité des travaux convenus, cette dernière a toutefois réclamé au maître de l'ouvrage un solde de travaux impayé sur les travaux réalisés, et a assigné le maître d'ouvrage en résiliation judiciaire du contrat et en paiement, en se prévalant d'un marché à forfait.

Pour rappel, un marché à forfait est un contrat par lequel un entrepreneur s'engage à réaliser des travaux pour la construction d'un bâtiment **pour un prix fixe, il fixe à la fois la quantité des travaux à exécuter et la somme globale qui sera payée à l'entrepreneur.**

La cour d'appel d'Angers, dans un arrêt rendu le 20 octobre 2020 (CA Angers, 20 octobre 2020, n° 17/02146), a considéré que le contrat pris n'était pas un marché à forfait.

Les juges d'appel ont, en effet, rappelé que l'article 1779 du Code civil distingue trois types de contrats d'entreprises, à savoir, celui des architectes, des entrepreneurs d'ouvrage et des techniciens par suite d'études et que selon l'article 1793 du même code, le marché à forfait concerne uniquement la construction d'un bâtiment selon un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol.

Sur ce, l'entrepreneur a formé un pourvoi en cassation au motif que « *les parties à un contrat d'entreprise sont libres de prévoir que le prix de l'ouvrage revêtira un caractère forfaitaire, peu important qu'il ne s'agisse pas de la construction d'un bâtiment ; que dès lors que l'objet du litige portait en l'espèce sur le caractère définitif du prix annoncé au devis accepté le 12 février 2013, les juges ne pouvaient se borner à exclure la qualification de marché à forfait au sens de l'article 1793 du code civil sans vérifier si le prix n'avait pas été arrêté entre les parties de manière forfaitaire* ».

La Haute juridiction rejeta le pourvoi et approuva les juges d'appel, au motif que selon l'article 1793, le marché à forfait concerne uniquement la construction d'un bâtiment selon un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol et que les travaux d'aménagements intérieurs n'entrent pas dans la prévision de ce texte.

La cour d'appel avait, en effet, relevé que le devis avait pour objet la fourniture et la pose de menuiseries, la fourniture et la pose d'un escalier avec garde-corps, la pose de plaques de plâtre et de cloisons, la fourniture et la pose de peinture, carrelage et faïence, la fourniture et l'aménagement de placards et des travaux divers et de maçonnerie dont le détail n'avait pas été fourni et qui devaient être considérés comme ne nécessitant pas de modification du gros œuvre.

Elle en a déduit, à bon droit selon la Cour de cassation, que ces travaux n'étaient pas assimilables à la construction d'un bâtiment, de sorte que la qualification de marché à forfait devait être écartée.

La qualification d'un marché de forfait nécessite donc de confier à une entreprise la réalisation de travaux de construction.

La difficulté étant que la notion de travaux de construction n'est toujours pas définie et est

toujours soumise à la libre appréciation des juges du fond ...

QUELQUES BREFS RAPPELS DE JURISPRUDENCE :

 **L'ACCORD SUR LE PRIX N'EST PAS UNE CONDITION DU CONTRAT D'ENTREPRISE :**


COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 19 JANVIER 2022 – N° 20-22.059 :

À la différence de ce qui se passe pour la vente, le contrat n'est pas frappé de nullité pour la seule raison que les parties ne sont pas entendues sur le prix au jour de l'échange des consentements.

Le prix n'est donc pas une condition essentielle à la validité du contrat d'entreprise. Cette exception se justifie pleinement. Dans la mesure où il est fréquent que l'étendue de la prestation contractée ne soit pas arrêtée définitivement au jour de la conclusion du contrat, on verrait mal que le prix le soit.

C'est ce que rappelle la Cour de cassation dans cet arrêt, un accord préalable sur le montant exact de la rémunération n'est pas une condition de la formation du

contrat de louage d'ouvrage, présumé conclu à titre onéreux, de sorte qu'en l'absence d'un tel accord, il appartient aux juges du fond de fixer la rémunération compte tenu des éléments de la cause.

 **CONTRAT DE LOUAGE D'OUVRAGE VS CONTRAT DE VENTE :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 12 OCTOBRE 2022 – N° 20-17.335 – PUBLIÉ AU BULLETIN :

La cour d'appel qui a retenu que les travaux commandés comprenaient la pose du parquet, laquelle constituait une part importante du travail avec des coupes et une adaptation aux dimensions de chaque pièce, selon les exigences des maîtres de l'ouvrage, en a exactement déduit la commande d'un travail spécifique destiné à répondre à des besoins

particuliers, de sorte que le contrat liant les parties était un contrat de louage d'ouvrage.

La cour d'appel a retenu que le contrat passé entre les parties, portant sur la fourniture et la pose d'un parquet, devait être qualifié de contrat de louage d'ouvrage et non de contrat de vente. Dès lors que le contrat n'avait pas pour objet la vente d'un bien meuble corporel et qu'il ne portait pas sur la fourniture d'un bien meuble à fabriquer ou à produire, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, que les dispositions des articles L. 211-1 et suivants, devenus L. 217-1 et suivants, du Code de la consommation ne trouvaient pas à s'appliquer.

I) EMPIETEMENT

QUELQUES BREFS RAPPELS DE JURISPRUDENCE :

⚖ **EMPIETEMENT
ET
DEMOLITION (SANCTI
ON) :**

**COUR DE CASSATION, 3E
CHAMBRE CIVILE, 23
NOVEMBRE 2022 – N°
22-19.200 :**

La cour d'appel a énoncé, à bon droit, que le propriétaire d'un fonds sur lequel la construction d'un autre propriétaire empiète est, compte tenu du

caractère absolu et perpétuel du droit de propriété, fondé à en obtenir la démolition, sans que cette action puisse donner lieu à faute ou à abus ni que puisse lui être opposé le caractère disproportionné de la mesure de remise en état.

⚖ **EMPIETEMENT
ET DEMOLITION
(DEBITEURS) :**

**COUR DE CASSATION, 3E
CHAMBRE CIVILE, 16
NOVEMBRE 2022 – N°
21-11.589 :**

L'action en démolition de constructions empiétant sur la propriété voisine peut être exercée non seulement contre le propriétaire actuel de ces constructions, mais aussi contre le maître de l'ouvrage (Voir également Cass. 3e civ., 28 juin 2006, n° 02-15.640).

A) GARANTIE DECENNALE

**LES CONSEQUENCES DE LA PRISE DE DIRECTION DU PROCES
PAR L'ASSUREUR :**

**COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 19
JANVIER 2022 – N° 20-21.865 :**

La question qui se posait ici était de savoir si la renonciation aux exceptions de garantie en cas de prise de direction du litige peut porter sur l'absence de qualité de l'assuré ?

Pour rappel, en application de l'article L. 113-17 du Code des assurances, « l'assureur qui prend la direction du 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 ».

La présomption de renonciation de l'assureur aux exceptions, lorsque l'assureur prend la direction du procès, il est « censé » avoir renoncé aux exceptions de non garantie.

Il s'agit d'une présomption simple et l'assureur pourra la combattre en émettant des réserves claires et précises sur l'application du contrat d'assurance (Cass. 1ère civ., 22 novembre 1989, n° 88-13.897).

Depuis un arrêt du 8 juillet 1997 dit Groupe Azur, il semble désormais qu'il faille comprendre que « ni la nature des risques garantis, ni le montant de cette garantie » ne ressortent de la définition des exceptions aux garanties souscrites au sens de l'article L. 113-17 du Code des assurances.

L'assureur pourrait ainsi toujours opposer dans le cadre d'une direction de procès les exceptions relatives :

- au montant de la garantie : opposabilité d'un plafond de garantie (Cass. 1ère civ., 8 juillet 1997, n° 95-12817), opposabilité d'une

réduction proportionnelle de garantie (Cass. 1ère civ., 21 octobre 2003, n° 01-17950) ;

- à la nature du risque garanti (Cass. 3ème civ., 20 octobre 2010, n° 09-15.093) : opposabilité d'une absence de déclaration d'un chantier litigieux, d'un défaut d'activité garanties/déclarées (Cass. 1ère civ., 18 juillet 2000, n° 98-23241 et 98-16766).

En revanche, l'assureur ne peut valablement opposer certaines exceptions, dont il avait connaissance lorsqu'il a pris la direction du procès à son assuré, par exemples :

- une exclusion contractuelle de garantie (Cass. 1ère civ., 10 avril 2008, n° 07-12796), sauf lorsque l'assureur a pris le soin d'émettre des réserves à l'application de sa garantie, précaution qui ne semble pas nécessaire au stade des référés (Cass. 1ère civ., 3 octobre 1995, n° 93-15.778) ;
- une déchéance de garantie (Cass. 1ère civ., 8 novembre 1989, n° 87-19.085) ;
- une nullité du contrat (Cass. 2ème civ., 7 octobre 2004, n°03-14.260) ;
- une prescription biennale (Cass. 3ème civ., 3 novembre 1988, n° 86-19.592) ;
- une suspension ou une résiliation de la garantie pour défaut de paiement des primes (Cass. 2ème civ., 8 septembre 2005, n° 04-15.889).

Toutefois, ceci impliquent nécessairement que l'assureur n'est pas censé avoir renoncé aux exceptions qui ne se révéleraient que postérieurement à sa décision de prendre la

direction du procès (Cass. 1ère civ., 6 décembre 1994, n° 92-20.774, Bull. n°362). Cette solution a en outre été étendue à l'hypothèse où l'exception de garantie ne se révélerait qu'à l'issue du procès (Cass. 1ère civ., 12 novembre 1987, n° 86-11.900, Bull. n° 285).

En l'espèce dans l'arrêt rapporté, un assureur garantit la responsabilité civile d'une personne dans le cadre de son activité professionnelle. Un sinistre survient et l'assureur oppose un refus de garantie tiré du fait qu'elle garantissait la personne physique ayant souscrit le contrat et non la société qu'elle avait créée et dont elle était le gérant et qui était à l'origine du sinistre.

La société responsable du sinistre se prévaut, quant à elle, de l'article L. 113-17 du code des assurances selon lequel l'assureur ayant pris la direction du litige est censé avoir renoncé aux exceptions de garantie. La Cour d'appel refuse de faire application de cet article dès lors que cette société n'avait pas la qualité d'assuré.

La Cour de cassation censure l'arrêt attaqué en retenant que l'absence de qualité d'assuré constitue une exception de non-garantie dont l'assureur peut se prévaloir lorsqu'il prend la direction du litige. La Haute juridiction prend

d'ailleurs soin de rappeler que cette solution avait déjà fait l'objet d'un précédent (Civ. 2e, 22 février 2007, n° 05-18.162).

Ainsi, outre le cas de la société créée par l'assuré, l'assureur qui a pris la direction du litige peut se retrouver à couvrir une société absorbée par son assuré ou une de ses filiales qui n'aurait pas été intégré au programme.

L'intérêt de cet arrêt est également de rappeler que la prise de direction du procès n'oblige pas l'assureur à couvrir l'intégralité des conséquences d'un sinistre. En effet, la renonciation qui en est la conséquence ne porte que sur les exceptions de non-garantie qui sont définis comme tout moyen invoqué par l'assureur pour contester sa garantie.

L'assureur reste ainsi toujours libre de soulever des exceptions relatives à la nature des risques garantis (absence de caractère décennale des désordres ou exclusion des dommages immatériels) et au montant de cette garantie (plafond de garantie ou réduction proportionnelle).

POINT DE DEPART DU DEVOIR DE CONSEIL DE L'ASSUREUR :

COUR DE CASSATION, 2E CHAMBRE CIVILE, 10 MARS 2022 – N°20-16.237 – PUBLIÉ AU BULLETIN :

Le délai de prescription d'une action en responsabilité pour manquement à l'obligation d'information et de conseil d'un assureur envers son assuré a pour point de départ le moment du refus de garantie opposé par l'assureur.

En l'espèce, des assurés ont assigné en indemnisation l'agent général de l'assureur, ainsi que l'assureur de ce dernier, pour manquement à son devoir de conseil lors du renouvellement de leurs contrats.

Déboutés, les assurés ont fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable comme prescrite leur action diligentée l'agent général et son assureur, alors « *que le délai de prescription de l'action en responsabilité exercée contre l'agent général d'assurances pour manquement à son devoir de conseil court à compter du dommage subi par l'assuré consacré par la décision en force de chose jugée condamnant ce dernier à réparation* ».

Autrement dit, que c'était seulement au moment où la condamnation de l'assuré est devenue définitive que ce dernier peut prendre conscience du dommage résultant du manquement à l'obligation d'information et de conseil, dès lors,

l'assuré n'aurait avant la date de condamnation définitive que la connaissance d'une simple hypothèse de dommage.

Elle approuve ainsi la Cour d'appel et considère que leur action est prescrite dans la mesure où l'assureur a refusé la garantie en 2008, et que la prescription était donc acquise en 2013.

La Cour de cassation opère une lecture de l'article 2224 du Code civil combiné avec l'article L110-4 du Code de commerce.

Par cet arrêt du 10 mars 2022, la Cour de cassation entend nécessairement apporter une certaine cohérence dans la détermination du point de départ de la prescription des actions en responsabilité.

SUR L'OPPOSABILITE DES DOCUMENTS A L'ASSURE :

COUR DE CASSATION, 2E CHAMBRE CIVILE, 31 MARS 2022 – N° 19-17.927 :

Les conditions particulières et générales du contrat d'assurance doivent être signées par l'assuré afin de lui être opposables.

En l'espèce, un assureur a opposé une clause d'exclusion de garantie alors que ni les conditions générales ni les conditions particulières n'ont été signés par l'assuré.

De ce fait, l'assuré a contesté leur opposabilité.

Les juges d'appel ont estimé que les conditions particulières et générales étaient bien opposables à l'assuré au motif que :

L'assuré avait reçu par courrier les conditions particulières et que ce courrier précisait que les conditions complétaient les conditions générales ce qui supposait, pour la Cour d'appel, que les conditions générales avaient été transmises à l'assuré ;

L'assuré s'était prévalu des conditions générales dans son assignation ;

A aucun moment l'assuré ne s'est manifesté auprès de l'assureur pour réclamer un exemplaire desdites conditions générales.

La Cour de cassation censura l'arrêt d'appel en rappelant, tout d'abord, que « une clause d'exclusion de garantie doit avoir été portée à la connaissance de l'assuré au moment de son adhésion à la police ou, à défaut, antérieurement à la réalisation du sinistre pour lui être opposable. »

De telle sorte qu'elle en déduit que les conditions particulières « non signées par l'assurée, renvoyaient, en termes généraux, aux conditions générales, elles-mêmes non signées, et qu'il ne résulte pas de ces constatations que l'assureur établissait avoir porté à la connaissance de l'assurée, antérieurement à la réalisation du sinistre, la clause d'exclusion de garantie litigieuse, la cour d'appel a violé le texte susvisé. »

Cet arrêt reprend la solution d'un arrêt en date du 20 janvier 2022, n°20-16.752, dans lequel elle avait déjà jugé qu'il n'était pas possible de déduire l'acceptation des conditions particulières par l'assuré par la simple production de celles-ci dans le cadre d'une procédure.

Ces solutions obligent nécessairement les assureurs à se prémunir de la preuve de l'acceptation du contenu du contrat en faisant signer les conditions particulières et générales par les assurés.

QUELQUES BREFS RAPPELS DE JURISPRUDENCE :

⚖ **GARANTIE
DECENNALE ET
ACTIVITE DECLAREE
PAR LE
CONSTRUCTEUR :**

**COUR DE CASSATION, 3E
CHAMBRE CIVILE, 2
FÉVRIER 2022 – N° 21-
11.843 :**

Pour rejeter le recours en garantie du requérant contre la compagnie d'assurance, la cour d'appel avait en effet retenu que l'activité déclarée par l'assuré et ancien propriétaire de la maison, pour laquelle l'assureur avait accordé sa garantie, à savoir en l'espèce « charpente et structure en bois », ne recouvrait pas la réalisation de travaux de montage de la partie bois de la maison.

Pour les juges, ce montage de la structure en bois de l'habitation correspondait à une « pose de bâtiment à ossature bois » non couverte par le contrat d'assurance.

⚖ **ACTIVITE
DECLAREE ET NON
GARANTIE, UNE
POSITION TOUJOURS
CONSTANTE DE LA
COUR DE CASSATION :**

**COUR DE CASSATION, 3E
CHAMBRE CIVILE, 2
MARS 2022 – N° 21-
12.096 :**

La garantie de l'assureur ne concerne que le secteur d'activité professionnelle

déclarée par le constructeur. Le cas échéant, l'assureur est en droit de dénier sa garantie tant à l'assuré qu'au tiers victime.

⚖ **TITULAIRE DE
L'ACTION EN
GARANTIE
DECENNALE, MAITRE
DE L'OUVRAGE VS
ACQUEREURS :**

**COUR DE CASSATION, 3E
CHAMBRE CIVILE, 2
MARS 2022 – N° 20-
16.470 :**

La garantie décennale se transmet avec la propriété de l'immeuble selon les dispositions de l'article 1792 du Code civil. Toutefois, le maître de l'ouvrage ne perd pas sa faculté de l'exercer pour autant dès lors que cette action présente pour lui un intérêt direct et certain.

⚖ **CHARGE DE LA
PREUVE DE LA
GARANTIE
DECENNALE, TIERS
VS ASSURE :**

**COUR DE CASSATION, 3E
CHAMBRE CIVILE, 2
MARS 2022 – N° 20-
22.486 :**

Lorsque le bénéficiaire d'un contrat d'assurance est invoqué, non par l'assuré, mais par la victime du dommage, tiers à ce contrat, c'est à l'assureur qu'il incombe de

démontrer, en versant la police aux débats, qu'il ne doit pas sa garantie pour le sinistre

⚖ **LA CHARGE DE
LA PREUVE DES
EXCLUSIONS DE
GARANTIE INCOMBE A
L'ASSUREUR :**

**COUR DE CASSATION, 3E
CHAMBRE CIVILE, 21
AVRIL 2022 – N° 20-
18.890 :**

En vertu des dispositions des articles 1353 et L.113-1 du Code des assurances, c'est à l'assureur qui oppose une exclusion de garantie de prouver la réunion des conditions de fait de celle-ci.

⚖ **LES CLAUSES
D'EXCLUSION DANS
LES POLICES
D'ASSURANCE
DOIVENT ÊTRE
FORMELLES ET
LIMITEES :**

**COUR DE CASSATION, 3E
CHAMBRE CIVILE, 16
MARS 2022 - N° 18-
23.954 : PUBLIE AU
BULLETIN**

Les clauses d'exclusion de garantie doivent être mentionnées en caractères très apparents. Les clauses d'exclusion de garantie doivent être formelles et limitées.

⚖️ **ACTION
DIRECTE DE LA
VICTIME ET CHARGE
DE LA PREUVE :**

**COUR DE CASSATION, 2^E
CHAMBRE CIVILE, 31
MARS 2022 – N°20-
21.754:**

L'exercice de l'action directe de la victime à l'encontre de l'assureur est conditionnée par la preuve que l'assuré est responsable vis-à-vis d'elle. La charge de la preuve incombant à la victime.

⚖️ **REMBOURSEME
NT TROP PERCU
D'HONORAIRE ET
ASSURANCE DE
RESPONSABILITE :**

**COUR D'APPEL
MONTPELLIER, 8
SEPTEMBRE 2022,
N°17/03175 :**

N'entre pas dans le champ de garantie d'une assurance de responsabilité, le remboursement des trop perçu d'honoraire, qui relève strictement des modalités contractuelles de paiement du prix.

⚖️ **EXCLUSION DE
GARANTIE POUR MISE
EN ŒUVRE DE
TECHNIQUES NON
COURANTES :**

**COUR DE CASSATION, 3^E
CHAMBRE CIVILE, 21
SEPTEMBRE 2022, N°21-
21.014:**

Sont opposables à l'assuré les conditions générales dont il reconnaît avoir pris connaissance et qu'il a acceptées avant le sinistre. L'assureur peut se prévaloir de l'exclusion des dommages résultant d'ouvrages réalisés à l'aide de procédés de techniques non courantes dès lors qu'il est établi que l'assuré avait eu connaissance des conditions générales et des annexes au moment de la signature du contrat d'assurance et les avait acceptées.

⚖️ **DECHEANCE DE
GARANTIE :**

**COUR DE CASSATION, 2^E
CHAMBRE CIVILE, 15
DÉCEMBRE 2022, N° 20-
22.836 - PUBLIÉ AU
BULLETIN :**

La déchéance de garantie en cas de fausse déclaration relative au sinistre, que les parties peuvent librement stipuler en caractères très apparents dans un contrat d'assurance et qui n'est encourue par l'assuré que pour autant que l'assureur établit sa mauvaise foi, ne saurait constituer une sanction disproportionnée.

⚖️ **CONNAISSANC
E DU RISQUE PAR
L' ASSURE :**

**COUR DE CASSATION, 3^E
CHAMBRE CIVILE, 30
NOVEMBRE 2022 – N°
21-17.161 :**

Dès lors qu'est rapporté la preuve que l'assuré a eu connaissance du fait dommageable postérieurement à la date de résiliation ou d'expiration de la garantie d'un premier contrat, en base réclamation, la souscription de la même garantie, en base réclamation, auprès d'un second assureur met irrévocablement fin à la période de garantie subséquente attachée au contrat initial.

⚖️ **PRESCRIPTION
BIENNALE :**

**COUR DE CASSATION, 2^E
CHAMBRE CIVILE, 24
NOVEMBRE 2022 – N°
21-17.327 - PUBLIÉ AU
BULLETIN :**

Selon l'article L. 114-1 du code des assurances, toutes les actions dérivant du contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance. Néanmoins, l'assureur qui, n'ayant pas respecté les dispositions de l'article R. 112-1 du code des assurances, ne peut pas opposer la prescription biennale à son assuré, ne peut pas prétendre à l'application de la

prescription de droit commun.

⚖️ **CLAUSES D' EXCLUSION DOIVENT ETRE FORMELLES ET LIMITEES :**

COUR DE CASSATION, 2E CHAMBRE CIVILE, 1ER DECEMBRE 2022 – N° 21-19.343 - PUBLIÉ AU BULLETIN ET AU RAPPORT :

L'assureur ne peut reprocher à la cour d'appel d'avoir retenu que la clause d'exclusion devait être réputée non écrite sur le fondement de l'article 1170 du code civil, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 10 février 2016, applicable au litige, dès lors qu'elle a également jugé que la clause d'exclusion litigieuse ne satisfaisait pas aux conditions de l'article L. 113-1 du code des assurances prévoyant que les exclusions de garantie

doivent être formelles et limitées.

Les clauses d'exclusion de garantie qui privent l'assuré du bénéfice de la garantie en considération de circonstances particulières de la réalisation du risque doivent être formelles et limitées. A cet égard, une clause d'exclusion ne peut être considérée comme formelle si elle ne se réfère pas à des critères précis et nécessite interprétation.

⚖️ **CLAUSE DE SAISINE DE L' ORDRE DES ARCHITECTES ET ACTION DIRECTE CONTRE L' ASSUREUR :**

COUR D'APPEL DE RENNES, 10 NOVEMBRE 2022 – N° 21/04155 :

La saisine préalable de l'ordre des architectes n'est pas une condition de recevabilité de l'action directe contre l'assureur de l'architecte (Voir également Cour d'appel de Riom, 9

novembre 2022 – n° 21/00687).

⚖️ **OCTROI D' UNE PROVISION :**

COUR DE CASSATION, 2E CHAMBRE CIVILE, 17 NOVEMBRE 2022 – N°21-15.413 :

Seul le caractère sérieusement contestable du principe de l'obligation à indemnisation est susceptible d'empêcher l'octroi d'une provision. Une contestation sur le montant de la provision sollicitée n'affectant pas le principe de l'obligation à indemnisation, n'est pas susceptible d'empêcher l'octroi d'une provision.

B) ASSURANCE DOMMAGES-

⚖️ **CONTESTATION DE L'INDEMNITE PAR L'ASSUREUR DO :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 16 FEVRIER 2022 – N° 20-22.618 :

L'assureur dommage ouvrage qui a accordé sa garantie et verser une indemnité à l'assuré, peut-il revenir sur cette indemnité ?

La Cour de cassation, répond, semble-t-il pour la première fois que :

« Il résulte des articles L. 242-1, alinéa 4, du code des assurances et 1235, alinéa 1er, du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, **que l'assureur dommages-ouvrage ne peut plus contester, après l'expiration du délai de quatre-**

vingt-dix jours courant à compter de la réception de la déclaration de sinistre, la définition des travaux propres à remédier aux dommages déclarés et dont il a offert l'indemnisation. Il en résulte, encore, que l'assureur ne peut réclamer la restitution d'indemnités affectées par l'assuré à l'exécution des travaux qu'elles étaient destinées à financer »

 **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE : LA MISE EN DEMEURE DOIT EMANER DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE OU DE SON MANDATAIRE :**

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 7 SEPTEMBRE 2022 – N° 21-21.382 :

En l'espèce, une société civile de construction-vente a engagé courant 2007-2008 des travaux de construction d'un ensemble immobilier.

L'entreprise en charge du lot gros œuvre plomberie a cessé d'intervenir sur le chantier en janvier 2010 et a été placée en liquidation judiciaire par jugement du 25 mai 2010.

Au vu des importantes malfaçons affectant le gros-œuvre, le maître de l'ouvrage déclara les désordres à l'assureur dommages-ouvrage, qui refusa sa garantie.

Une expertise a alors été ordonnée conduisant l'expert à chiffrer le coût de la reprise des désordres à la somme de de 219 859,77 €.

Le maître d'ouvrage a alors assigné l'assureur de l'architecte et l'assureur dommages-ouvrage en indemnisation de ses préjudices.

En première instance, le Tribunal condamna *in solidum* l'assureur de l'architecte et l'assureur dommages-ouvrage à la somme de 124 277,50 € au titre des désordres affectant la solidité de l'ouvrage considérant que la garantie de l'assureur dommages-ouvrage

était mobilisable dès lors que l'entreprise avait été vainement mise en demeure et que le contrat avait été résilié pour inexécution de ses obligations.

En appel, l'assureur dommages-ouvrage opposait au maître d'ouvrage la non-application de la garantie en l'absence de mise en demeure préalable faite par le maître d'ouvrage à son courrier de résiliation, **les mises en demeure ayant été adressées par le maître d'œuvre seul.**

Il apparaissait en effet que si le contrat de maîtrise d'œuvre d'exécution avait autorisé ce dernier à adresser tous courriers utiles aux entreprises dans le cadre de sa mission de direction de travaux, il ne contenait cependant aucun mandat exprès donné au maître d'œuvre d'exécution à l'effet d'adresser aux entreprises défaillantes une mise en demeure avant résiliation de son contrat.

Ainsi, la question qui se posait était de savoir, si le maître d'ouvrage pouvait se prévaloir de la garantie de l'assureur alors que cette mise en demeure n'avait pas été adressée par lui mais par le maître d'œuvre ?

La Cour de cassation a rappelé que cette possibilité n'était admise que sous réserve de justifier d'avoir donné mandat au maître

d'œuvre à cet effet, ce qui ne ressortait pas du contrat de maîtrise d'œuvre en l'espèce, dont l'interprétation relevait de l'appréciation souveraine des juges du fond.

Il ressortait, en effet, de ce contrat que le maître d'œuvre avait pour mission « l'établissement et l'envoi des courriers de toutes natures nécessités par [sa] mission afin d'assurer une qualité parfaite et le respect de

son planning » et « le contrôle de l'avancement des travaux et des situations d'entreprise ».

Ainsi, le cas échéant **la mise en demeure adressée à l'entreprise avant résiliation du contrat doit émaner du maître d'ouvrage ou de son mandataire.**

Le principe est ici clairement rappelé par la troisième chambre civile.

QUELQUES BREFS RAPPELS DE JURISPRUDENCE :

SUR L'ABSENCE DE PRISE EN CHARGE DES PREJUDICES IMMATERIELLES PAR L'ASSUREUR DO A TITRE DE SANCTION :

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 19 JANVIER 2022 – N° 20-17.697 :

La Cour de cassation rappelle ici que l'article L. 242-1 du Code des assurances fixe limitativement les sanctions applicables aux manquements de l'assureur dommages-ouvrage à ses obligations, lequel ne peut être condamné, en raison de son refus de prendre en charge les travaux de reprise des désordres affectant l'ouvrage, à supporter le préjudice immatériel subi par le maître d'ouvrage.

Pour rappel, les obligations pesant sur l'assureur dommages-ouvrage sont encadrées de manière stricte,

notamment par les dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, en termes de délais mais aussi d'offres.

De manière constante, la Cour de cassation rejette ces demandes, tout comme dans l'arrêt rapporté. Elle avait, par ailleurs, également confirmé cette solution récemment par un arrêt en date du 17 Octobre 2019, n° 18-11.103.

NON RESPECT DES DELAIS PAR L'ASSUREUR DO :

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 2 MARS 2022 – N° 21-10.155 :

Les sanctions énoncées par l'article L242-1 du Code des assurances sont limitativement énumérées.

LES SANCTIONS OPPOSABLES A

L'ASSUREUR DOMMAGES-OUVRAGES :

COUR DE CASSATION, 3E CHAMBRE CIVILE, 21 SEPTEMBRE 2022 – N° 21-18.960 :

Les sanctions de l'article L.242-1 du Code des assurances sont exclusives, l'assureur dommages-ouvrage ne peut donc être condamné à prendre en charge les dommages immatériels que dans la limite du plafond de garantie.

👉 **RETROUVER NOS AUTRES ARTICLES PUBLIÉS SUR LE SITE :**

[HTTPS://WWW.ANTARIUS-AVOCATS.COM/PUBLICATIONS/](https://www.antarius-avocats.com/publications/)