

Faute dolosive du constructeur : le double rappel de la Cour de cassation



La faute dolosive tient une place spécifique en matière de responsabilité des constructeurs, dans la mesure où l'action en réparation exercée sur son fondement n'a jamais été enfermée dans le délai décennal courant depuis la réception des travaux. Par le passé, sa recevabilité était subordonnée au respect du délai de prescription trentenaire de l'ancien article 2262 du Code civil (*Cass. 3^e civ., 27 juin 2001, n° 99-21017, PB. – CE, 15 févr. 1991, Cne D'Ecouen, n° 80845*). Sous l'empire des dispositions issues de la réforme de la prescription civile du 17 juin 2008, la Cour de Cassation persiste à écarter « *la forclusion décennale* », ce qui laisse entrevoir sa volonté d'appliquer la prescription quinquennale de droit commun courant du jour où le demandeur a eu connaissance des désordres, afin de protéger au mieux les intérêts de la victime d'un dol tout en sanctionnant son auteur peu scrupuleux (*Cass. 3^e civ., 25 mars 2014, n° 13-11184, PB. – Cass. 3^e civ., 5 janv. 2017, n° 15-22772, PB*).

S'agissant précisément du comportement du constructeur, la troisième chambre civile qualifie traditionnellement de dol, la violation « *de propos délibéré, même sans intention de nuire, par dissimulation ou par fraude (de) ses obligations contractuelles* » (*Cass. 3^e civ., 27 juin 2001 : préc. – Cass. 3^e civ., 29 mars 2011, n° 08-12703, NPB. – Cass. 3^e civ., 27 mars 2013, n° 12-13840, PB*). Malgré ces bases solides, l'édifice jurisprudentiel paraît encore instable. Parfois, la Haute juridiction privilégie une conception extensive de la faute dolosive. En particulier, la dissimulation a récemment été établie sur la base exclusive du constat de l'erreur grossière d'une entreprise, qui ne pouvait méconnaître la fragilité de l'immeuble et la défaillance systématique de ses appuis dont elle aurait dû informer le maître de l'ouvrage (*Cass. 3^e civ., 27 oct. 2016, n° 15-22920, NPB*). Toutefois, cette conception extensive n'est pas sans limite. Ainsi, la faute dolosive n'est pas caractérisée au seul motif que le constructeur n'a « *pas pris les précautions élémentaires pour surveiller la totalité de l'exécution des travaux de gros œuvre qu'(il) avait sous-traités* » (*Cass. 3^e civ., 5 janv. 2017 : préc.*).

Tout en reprenant le principe énoncé en 2001, une décision rendue le 12 juillet dernier rappelle fermement l'exigence relative au critère alternatif de la dissimulation ou de la fraude dans des circonstances où l'expert judiciaire concluait que les désordres étaient consécutifs « *à une erreur de conception* (du bureau d'études

techniques) *tout en précisant que la qualité du béton était à la limite de l'acceptable et que l'ampleur considérable du déficit de ferrailage du béton armé (avait conduit) à poser une dalle, qui n'avait résisté jusqu'à présent que grâce aux cloisons installées en dessous alors qu'elles n'étaient pas prévues pour cet usage* ». Sur la base de ces constatations, les juges du fond considéraient que le bureau d'études avait commis « *une faute lourde tellement grave qu'elle doit être qualifiée de dolosive* ». En « *statuant ainsi, par des motifs insuffisants à caractériser que (le bureau d'études) aurait violé ses obligations contractuelles par dissimulation ou par fraude et, partant commis une faute dolosive* », la cour d'appel a violé les articles 1147 et 1150 du Code civil dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 (Cass. 3^e civ., 12 juill. 2018, n° 17-19701, PB).

Certes, un arrêt rendu le même jour retient la faute dolosive d'un constructeur en présence d'une « *violation délibérée et consciente de ses obligations contractuelles* », sans référence expresse à la dissimulation ou à la fraude (Cass. 3^e civ., 12 juill. 2018, n° 17-20627, PB). Mais le contexte ne laissait planer aucun doute sur l'existence d'une dissimulation. En effet, si la violation des obligations contractuelles était imputable à un sous-traitant, le constructeur n'ignorait pas que les combles de la maison ne seraient pas aménageables, alors que le contrat et le permis le prévoyaient. C'est donc bien en connaissance de cause que le défendeur avait gardé le silence lors des opérations de réception.

En définitive, les deux décisions confirment, explicitement pour l'une et implicitement pour l'autre, que conformément au droit commun, la faute lourde n'est pas équipollente au dol. La faute lourde, si grave soit-elle, n'est subordonnée, ni au constat de l'intention de nuire de son auteur, ni à celui de la connaissance du dommage qui en résultera, ni même à celui d'une volonté délibérée de la commettre. Si elle ne suppose pas l'intention de nuire, la faute dolosive exige, en revanche, une dissimulation ou une fraude du constructeur.

Une fois son existence établie, la faute dolosive justifie une action en réparation de nature contractuelle contre son auteur (Cass. 3^e civ., 27 juin 2001 : préc. – CE, 15 févr. 1991, Cne d'Ecouen : préc.). Attachée à l'immeuble, cette action est « *transmissible au sous-acquéreur, (...) recevable à se prévaloir de (la) faute (dolosive) pour rechercher la responsabilité du constructeur après l'expiration de sa garantie légale* » (Cass. 3^e civ., 27 mars 2013 : préc.). Dans l'un des deux arrêts rendus le 12 juillet, la Cour de Cassation réaffirme que l'action engagée sur le fondement de la faute dolosive du constructeur « *s'analyse en une action contractuelle et que, attachée à l'immeuble, elle est transmissible aux acquéreurs successifs* » (Cass. 3^e civ., 12 juill. 2018, n° 17-20627 : préc.).

Destinée à garantir la pérennité de l'immeuble en permettant de réparer les désordres qui l'affectent, l'action en responsabilité contractuelle fondée sur le dol entre légitimement dans la catégorie des accessoires de l'immeuble, à l'instar de l'action en garantie décennale ou de l'action en garantie des vices cachés.

La transmission de l'action repose sur le principe en vertu duquel l'acquéreur ou les sous-acquéreurs jouissent de tous les droits et actions attachés à la chose qui appartenait à leur auteur (Cass. ass. plén., 7 févr. 1986, n° 84-15189 et 83-14631, PB), qui explique que « *l'entrepreneur principal est responsable, à l'égard du maître de l'ouvrage ou des propriétaires successifs de l'ouvrage des fautes de ses sous-traitants à l'origine des désordres* » (Cass. 3^e civ., 12 juin 2013, n° 11-12283, PB). Pour le même motif, « *sauf clause contraire, les acquéreurs d'un immeuble ont qualité à agir, même pour les dommages nés antérieurement à la vente, et ce nonobstant l'action en réparation intentée par le vendeur avant cette vente, contre les constructeurs sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun, qui accompagne l'immeuble en tant qu'accessoire* » (Cass. 3^e civ., 10 juill. 2013, n° 12-21910, PB).

Concernant les éléments constitutifs de la faute dolosive du constructeur et la transmission de l'action en responsabilité qui en résulte, la Cour de Cassation fait ainsi preuve de constance. Seule la question du délai d'exercice de l'action nécessite une clarification, car si la forclusion décennale a été écartée sans ambiguïté, l'application de la prescription quinquennale de droit commun n'a pas encore été expressément consacrée.

ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE

—

Garantie décennale – Travaux d'adjonction d'un élément d'équipement – Performance énergétique – Impropriété de l'ouvrage à sa destination : Cass. 3^e civ., 12 juill. 2018, n° 17-19371, NPB et Cass. 3^e civ., 12 juill. 2018, n° 17-21163, NPB

Depuis un arrêt rendu le 15 juin 2017, la Cour de Cassation admet 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. 3^e civ., 15 juin 2017, n° 16-19640, PB, Lettre Assurance Construction n° 13. Dans le même sens, V. Cass. 3^e civ., 29 juin 2017, n° 16-16637, NPB. – Cass. 3^e civ., 14 sept. 2017, n° 16-17323, PB. – Cass. 3^e civ., 14 déc. 2017, n° 16-10820, NPB. – Cass.

3^e civ., 25 janv. 2018, n° 16-10050, NPB. Sur l'ensemble de cette question, V. *Lettre assurance construction* n° 18). Dans le cadre de travaux de rénovation énergétique, le principe a été mis en oeuvre à propos de pompes à chaleur air-eau et d'inserts. Son application vient d'être étendue à un poêle à bois. L'incertitude relative à l'indissociabilité de cet élément d'équipement avec un ouvrage de viabilité, de fondation, de clos ou de couvert, ne peut éviter au juge du fond d'avoir à « *rechercher, comme il le lui était demandé, si l'insuffisance de chauffage ne rendait pas l'ensemble de la maison impropre à sa destination* » (Cass. 3^e civ., 12 juill. 2018, n° 17-19371, NPB). Par identité de motif, des travaux d'isolation réalisés sur un bâtiment existant, qui constituent « *un élément d'équipement indissociable des ouvrages de viabilité, de fondation, de clos ou de couvert* », sont éligibles au régime de la garantie décennale sous réserve du constat de l'impropriété à destination de l'ouvrage dans son ensemble (Cass. 3^e civ., 12 juill. 2018, n° 17-21163, NPB). En définitive, les deux décisions du 12 juillet contribuent à démontrer que l'impropriété à destination est devenue l'indispensable, mais unique condition de la responsabilité décennale du constructeur qui adjoit un élément d'équipement à un immeuble existant. Elle est caractérisée par référence à l'ouvrage pris dans son ensemble. La première décision évoque un élément d'appréciation usuel de l'impropriété à destination. Et il ne fait guère de doute que le constat d'un changement de température consécutif à l'installation du poêle à bois aurait justifié la condamnation du défendeur s'il avait été incompatible avec une occupation normale de la maison. Afin d'écartier la garantie décennale, la seconde décision fait état de l'incapacité des demandeurs à apporter « *la preuve d'une insuffisance de température dans leur immeuble ni d'une hausse ou d'une surconsommation d'énergie postérieurement à la réalisation des travaux d'isolation* ». L'expression « *surconsommation* » est empruntée à l'article L. 111-13-1 du Code de la construction et de l'habitation dont les dispositions ne sont pourtant pas, *ratione temporis*, applicables à l'espèce. Elle permet d'ores et déjà de concevoir qu'à l'avenir, la définition de l'impropriété à destination pourrait, « *en matière de performance énergétique* », être enfermée dans de strictes limites. À suivre la lettre du texte, l'application de l'article 1792 du Code civil serait, en effet, réservée à l'hypothèse d'une surconsommation procédant d'un désordre matériel affectant l'élément d'équipement et ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant, toute condition d'usage et d'entretien prise en compte et jugée appropriée.

Garantie décennale – Conditions – Désordre évolutif (non) : Cass. 3^e civ., 4 oct. 2018, n° 17-23190, PB

Plus de dix ans après la réception des travaux, le propriétaire d'un ouvrage demande réparation des conséquences dommageables d'un désordre survenu au cours du délai décennal. Le succès d'une telle action est subordonné à la réunion de conditions particulièrement drastiques, dans la mesure où son exercice est postérieur à l'expiration du délai d'épreuve imposé au constructeur. Les deux premières conditions, clairement définies, concernent le désordre initial. Il doit avoir été dénoncé dans le délai de dix ans fixé à l'article 1792-4-1 du Code civil (Cass. 3^e civ., 18 nov. 1992, n° 91-12797, PB. – Cass. 3^e civ., 30 juin 2011, n° 10-21235, NPB). Il doit aussi avoir porté atteinte à la solidité de l'ouvrage ou l'avoir rendu impropre à sa destination avant l'expiration de ce même délai, si bien qu'un simple dommage esthétique ne saurait justifier la responsabilité d'un constructeur en cas d'aggravation survenant plus de dix ans suivant la réception des travaux (Cass. 3^e civ., 29 mai 2002, n° 00-19024, NPB. – Cass. 3^e civ., 6 juill. 2011, n° 10-17965, PB). La troisième condition impose de déterminer si les dommages apparus hors délai constituent l'aggravation des désordres initiaux. Son appréciation a donné lieu à des interprétations variables selon les contextes. Admettant implicitement que les causes distinctes des désordres ne font pas systématiquement obstacle à la qualification de dommages évolutifs, la Cour de Cassation ne la retient pas si les nouveaux désordres n'affectent pas la même fraction d'ouvrage que le désordre initial. Tel est le cas lorsque les nouveaux désordres concernent d'autres terrasses que celles où les premiers désordres ont été découverts (Cass. 3^e civ., 20 mai 1998, n° 96-14080, PB) ou d'autres corbeaux d'un même immeuble (Cass. 3^e civ., 18 janv. 2006, n° 04-17400, PB). En cas d'identité de cause des nouveaux désordres et des désordres originaires, la qualification de dommages évolutifs est envisageable, bien que les désordres dénoncés après l'expiration du délai de dix ans n'affectent pas la même partie de l'ouvrage que ceux apparus antérieurement (Cass. 3^e civ., 8 oct. 2003, n° 01-17868, n° 01-17868,). A ainsi été censurée une décision écartant la garantie décennale en présence de désordres successifs affectant des zones différentes de l'ouvrage, alors que les nouveaux désordres avaient la même origine que les désordres initiaux (Cass. 3^e civ., 24 mars 2016, n° 14-13462 et 14-24920, NPB). Le présent arrêt paraît encore réduire le champ de la qualification des dommages évolutifs, dans des circonstances où les propriétaires d'une maison reprochaient à une cour d'appel d'avoir rejeté leur action exercée hors délai, alors que la fissure litigieuse « *trouvait son siège dans l'ouvrage où d'autres fissures de même nature et d'ordre décennal avaient été constatées et avaient fait l'objet d'une demande en réparation dans les dix ans à compter de la réception* ». Sans faire référence au siège du dommage dont il est demandé réparation, la troisième chambre civile rejette le pourvoi dans la mesure où le nouveau désordre « *procédait d'une causalité différente* » de celle des désordres initiaux, de sorte qu'il « *ne pouvait s'analyser en un désordre évolutif* ». Peut-être faut-il comprendre que l'identité de cause est désormais une condition indispensable de l'indemnisation, quels que soient les sièges respectifs du dommage initial et du nouveau dommage.

- AUTEURS

Sabine BERTOLASO & Emmanuelle MENARD