

Impropriété à destination : le bon sens doit toujours l'emporter !



L'article 1792 du Code civil subordonne la mise en jeu de la garantie décennale à la réunion de conditions alternatives relatives à la gravité du dommage. Le désordre doit porter atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rendre impropre à sa destination. A l'exception de l'article L. 111-13-1 du Code de la construction et de l'habitation qui énumère les éléments constitutifs de l'impropriété à destination « en matière de performance énergétique », les dispositions légales n'apportent aucune précision relative à une notion dont la malléabilité facilite l'adaptation à des contextes très variés.

De manière générale, l'impropriété à destination est examinée par référence à l'usage normal de l'ouvrage, apprécié en considération des spécificités du contexte. Par exemple, il est admis qu'en l'absence d'indication particulière dans le descriptif des prestations d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement, constitue une impropriété à destination l'exiguïté de l'accès à une place de parking qui rend celle-ci inutilisable pour une voiture de tourisme couramment commercialisée (Cass. 3^e civ., 20 mai 2015, n° 14-15107, *PB*). Quant aux désordres esthétiques généralisés des façades d'un ouvrage qui affectent sensiblement son aspect extérieur, ils doivent être appréciés au regard de la situation particulière de l'immeuble qui constitue l'un des éléments du patrimoine architectural de la ville de Biarritz et peuvent justifier la mise en œuvre de la responsabilité décennale du constructeur (Cass. 3^e civ., 4 avr. 2013, n° 11-2598, *PB*). Dans le même ordre d'idée, des infiltrations d'eau en sous-sol, qui caractérisent un défaut d'étanchéité compromettant l'habitabilité d'une maison, rendent cette dernière impropre à sa destination (Cass. 3^e civ., 16 sept. 2015, n° 14-12198, *NPB*).

La contradiction entre les constatations opérées par les juges du fond et les conséquences qu'ils en tirent provoque, de façon tout à fait classique, la censure de la Cour de cassation. En témoigne une décision récente, rendue au terme d'une action en réparation de désordres d'infiltrations d'eau dans une pièce d'un appartement et d'inondations récurrentes d'une cave aménagée en pièce d'habitation. La cour d'appel considère « *que les infiltrations localisées au plafond du séjour, d'importance modérée, n'obèrent pas l'occupation du logement et que la difficulté rencontrée pour louer l'appartement ne résulte que des désordres affectant la pièce créée dans la cave* ». Or la gravité des désordres aurait dû conduire au constat de l'impossibilité d'user normalement de l'ouvrage, dont la Haute juridiction ne manque pas d'observer l'impropriété à destination. Au visa de l'article 1792 du Code civil, elle affirme que la cave « *n'avait pas vocation à être inondée* » et que « *l'appartement dont l'étanchéité n'était pas assurée ne pouvait*

pas être occupé de manière pérenne ». La censure était inévitable, faute pour la cour d'appel d'avoir « *tiré les conséquences légales de ses propres constatations* » (Cass. 3^e civ., 14 mai 2020, n° 19-10921, NPB).

En revanche, comme le démontrent deux autres décisions récentes, la troisième chambre civile s'en remet au pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond lorsque ces derniers adoptent une solution parfaitement adaptée aux circonstances.

Un premier arrêt concerne des dysfonctionnements survenus dès la mise en service d'une pompe à chaleur destinée à la climatisation et au chauffage de bureaux accueillant l'activité d'une société. Cette dernière reproche aux juges du fond d'avoir exclu l'impropriété de l'immeuble à sa destination, alors que ses occupants « *sont soumis à des variations brusques et importantes de température, à des brassages d'air importants et à des arrêts de chauffage l'hiver entraînant leur mal-être permanent* ». Cette argumentation ne convainc pas la Cour de cassation qui, après avoir rappelé que la cour d'appel « *n'était pas liée par les constatations et les conclusions de l'expert judiciaire qu'elle a rappelées* », considère qu'elle « *a souverainement retenu que les dysfonctionnements affectant le système de chauffage et de climatisation était à l'origine d'un inconfort qui n'entraînait pas une impossibilité de travailler dans l'immeuble de sorte que les désordres n'étaient pas de nature décennale* » (Cass. 3^e civ., 5 mars 2020, n° 19-11879, NPB). Un second arrêt donne raison à une cour d'appel qui « *a relevé, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, que l'imprécision des termes du DTU 43-1 rendait nécessaire, que cette norme prévoyait la mise en place d'une protection lourde pour les toitures-terrasses accessibles aux piétons* » (Cass. 3^e civ., 14 mai 2020, n° 16-21335, NPB). Le non-respect de cette norme, à l'origine d'infiltrations d'eau dans des appartements, est constitutif d'une impropriété à destination justifiant une condamnation du constructeur au titre de sa garantie décennale.

Il n'y a pas lieu de s'étonner d'un *modus operandi* qu'autorise la liberté offerte par le législateur et qui favorise, à raison, le bon sens en toutes circonstances. Le contentieux relatif au respect des normes est, à cet égard, instructif. On y apprend que le non-respect d'une norme de sécurité, telle qu'une norme incendie, suffit à caractériser l'impropriété à destination de l'ouvrage même si aucun désordre matériel n'est observé (Cass. 3^e civ., 30 janv. 1998, n° 96-20789, NPB). Pour autant, le respect des normes ne permet pas toujours au constructeur d'échapper à la garantie décennale. Ainsi, la mise en œuvre des normes minimales légales et réglementaires en matière d'isolation phonique ne suffit pas à écarter l'impropriété à destination dans l'hypothèse où des nuisances sonores perturbent de manière intolérable la vie des occupants d'une maison située sous une ligne de passage aérien (Cass. ass. plén., 27 oct. 2006, n° 05-19408, PB. – Dans le même sens, V. Cass. 3^e civ., 21 sept. 2011, n° 10-22721, PB. – Cass. 3^e civ., 20 mai 2015, n° 14-15107, PB). De même, dans une espèce où les cloisons d'un ouvrage étaient conformes aux normes légales et réglementaires en vigueur au jour de la délivrance du permis de construire, il a été reproché à une cour d'appel qui avait écarté la garantie décennale d'avoir apprécié l'impropriété à destination « *par rapport aux cloisons conformes aux normes en vigueur pour un logement de moindre qualité* », alors qu'elle aurait dû s'en remettre aux spécificités contractuelles dont il ressortait que le défendeur s'était engagé « *à vendre un appartement présenté comme devant être d'exception* » et bénéficiant d'une isolation phonique de grande qualité (Cass. 3^e civ., 10 oct. 2012, n° 10-28309, PB). Si l'usage normal de l'ouvrage est, *a minima*, celui qu'on peut objectivement en attendre, la convention des parties peut en personnaliser les caractères. En pareil cas, l'usage normalement acceptable de la construction cède le pas à une exigence conforme à la destination contractuellement définie. C'est ainsi qu'un simple défaut de conformité peut se muer en impropriété à destination et justifier la mise en jeu de la garantie décennale s'il n'est pas apparent au jour de la réception des travaux.

ACTUALITE LEGISLATIVE

—

Assurance dommages-ouvrage – Processus amiable de mise en jeu de la garantie – Prorogation du délai de soixante jours échu pendant la période d'urgence sanitaire : Ord. n° 2020-306 du 25 mars 2020 modifiée par ord. n° 2020-427 du 15 avril 2020 et par ord. n° 2020-560 du 13 mai 2020

Des dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances et des clauses-types figurant en annexe II à l'article A. 243-1 du même code, il résulte que l'assureur dommages-ouvrage doit communiquer le rapport préliminaire établi par l'expert et notifier sa décision quant au principe de la mise en jeu de la garantie dans un délai de soixante jours calculé à compter du lendemain de la réception de la déclaration de sinistre (sur cette question, V. Cass. 3^e civ., 18 févr. 2004, n° 02-17976, PB). Faute de respecter ce délai, il est déchu du droit de contester sa garantie (en ce sens, V. notamment, Cass. 1^{re} civ., 1^{er} févr. 2000, n° 97-16662, PB). En instituant une période juridiquement protégée qui s'étend du 12 mars au 23 juin 2020 inclus, l'ordonnance du 25 mars dernier, modifiée le 15 avril et le 13 mai, consacre une forme de neutralisation du temps qui affecte la computation du délai de soixante jours. Mais dans quelle mesure ?

La réponse à cette question implique d'abord de déterminer le texte applicable. L'article 2 de l'ordonnance restreint son domaine à « tout acte, recours, action en justice, formalité, inscription, déclaration, notification ou publication prescrit par la loi ou le règlement », si bien que les actes ou notifications procédant d'obligations nées du contrat

en sont exclus. L'article 4 énumère certaines clauses stipulées dans des contrats, qui « *ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé* » et parmi lesquelles figurent « *les clauses prévoyant une déchéance* ». Lorsque la souscription de la police dommages-ouvrage procède d'une obligation, l'article 2 paraît applicable. En effet, l'acte que doit accomplir l'assureur dans le délai de soixante jours est désigné à l'article L. 242-1 du Code des assurances. Dans la mesure où il fait l'objet de stipulations contractuelles prenant la forme de clauses types, la Cour de cassation pourrait toutefois privilégier l'application de l'article 4. La mise en œuvre de l'article 2 est encore plus incertaine lorsque le souscripteur n'est pas assujéti à l'obligation d'assurance (personne publique, grand risque). Par exemple, dans le cadre d'une police dommages-ouvrage souscrite par une commune qui reproduit l'intégralité des clauses types, ce n'est pas le législateur qui impose aux parties de reproduire l'intégralité des clauses types, mais les parties qui choisissent d'y être soumises. Autrement dit, les contraintes qui pèsent sur l'assureur dans le délai de soixante jours trouvent leur source dans le contrat. L'article 4 paraît alors mieux adapté au contexte. Il reste que ce texte fait expressément référence aux « *clauses prévoyant une déchéance* ». Or tout en ne laissant aucun doute concernant l'acquisition de la garantie à l'assuré en cas d'inertie de l'assureur, les clauses types ne mentionnent pas expressément la déchéance du droit de contester la garantie à titre de sanction. L'application de l'article 4 pourrait ainsi être écartée, faisant obstacle à toute prorogation du délai de soixante jours.

Quoi qu'il en soit, faute de solution s'imposant d'évidence, il est prudent de s'intéresser aussi bien aux modalités de calcul mentionnées à l'article 2 qu'à celles prévues par l'article 4.

L'article 2 évoque un acte ou une notification « *qui aurait dû être accompli pendant la période mentionnée à l'article 1^{er}* (période d'urgence sanitaire) ». Cette période a été raccourcie par l'ordonnance du 11 mai. Elle est désormais comprise entre le 12 mars et le 23 juin 2020 inclus. L'article 2 vise donc les actes et notifications qui auraient dû être accomplis entre le 12 mars et le 23 juin inclus, à la suite de déclarations de sinistre reçues par l'assureur entre le 11 janvier et le 23 avril. Dans ce cadre, le délai de soixante jours est prolongé jusqu'au 23 août inclus quelle que soit la date de la déclaration de sinistre.

L'article 4 est d'application plus délicate.

- L'alinéa 2 dispose que la date à laquelle les clauses de déchéance produisent leurs effets « *est reportée d'une durée calculée après la fin de cette période* (le 24 juin), *égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née* (le lendemain de la réception de la déclaration de sinistre) *et d'autre part, la date à laquelle elle aurait dû être exécutée* (soixante jours courant à compter du lendemain du jour de la déclaration de sinistre) ». Sur ces bases, l'assureur qui a reçu une déclaration le 13 janvier aurait dû notifier à l'assuré sa décision sur le principe de la mise en jeu de la garantie au plus tard le 14 mars, soit seulement deux jours après le début de la période d'état d'urgence sanitaire. A la fin de cette période, soit le 23 juin inclus, le délai sera prolongé de deux jours correspondant au temps écoulé entre le 12 et le 14 mars. La situation est différente lorsque l'obligation de l'assureur est née postérieurement au 12 mars. Par exemple, pour une déclaration de sinistre reçue le 10 avril, l'assureur aurait dû, en temps normal, faire connaître sa position sur le sort de la garantie au plus tard le 11 juin. Mais le délai de notification ayant été affecté dans sa totalité par l'état d'urgence sanitaire, une prolongation de soixante jours s'impose à compter du 24 juin, permettant à l'assureur d'exécuter son obligation jusqu'au 24 août.
- L'alinéa 3 intéresse la date de prise d'effet des clauses de déchéance sanctionnant l'inexécution d'une obligation que le débiteur doit accomplir dans un délai déterminé expirant après la fin de la période d'urgence sanitaire (24 juin). Cette date « *est reportée d'une durée égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née* (le lendemain de la réception de la déclaration de sinistre) *et d'autre part, la fin de cette période* (le 23 juin inclus). Ainsi, l'assureur qui a reçu une déclaration le 21 mai aurait dû, en temps normal, notifier sa position concernant le sort de la garantie dans le délai de soixante jours courant à compter du 22 mai, soit le 22 juillet au plus tard. Ce délai sera prolongé du temps écoulé entre le 22 mai et le 23 juin inclus. On observe que plus le sinistre est déclaré à proximité du 24 juin, plus l'application de l'article 4 est défavorable à l'assureur qui aura alors tout intérêt à démontrer qu'en assurance obligatoire, le contentieux du délai de soixante jours relève de l'article 2...

De manière plus générale, les intérêts contradictoires des assureurs dommages-ouvrage et de leurs assurés pourraient nourrir un contentieux que la Cour de cassation ne sera malheureusement pas appelée à trancher avant longtemps.

AUTEURS

Sabine BERTOLASO & Emmanuelle MENARD