

Pleins feux sur l'assurance dommages-ouvrage !



Depuis quelques mois, la Cour de cassation est saisie de nombreuses questions qui permettent de rappeler les principes directeurs du traitement des litiges relatifs à l'assurance dommages-ouvrage, tout en apportant d'utiles précisions tenant au contexte (en dernier lieu, *V. Cass. 3^e civ., 7 sept. 2022, n° 21-21382, PB et Cass. 3^e civ., 21 sept. 2022, n° 21-18960, NPB : Lettre assurance construction n° 41*). Deux nouvelles décisions viennent de confirmer des orientations constantes tenant à la nature de l'assurance régie par l'article L. 242-1 du Code des assurances. La première intéresse l'identification des bénéficiaires de la garantie (*Cass. 3^e civ., 11 janv. 2023, n° 21-20418*) tandis que la seconde concerne la sanction applicable en cas d'inefficacité des travaux de reprise (*Cass. 3^e civ., 14 déc. 2022, n° 21-19544*).

L'assurance dommages-ouvrage est une assurance de choses qui a vocation à préfinancer les travaux de reprise des désordres de nature décennale. Cette caractéristique a plusieurs implications pratiques dont deux font l'objet des arrêts précités.

- Sur les bénéficiaires de l'assurance dommages-ouvrage

L'assurance dommages-ouvrage entrant dans la catégorie des assurances de choses attachées à la propriété de l'ouvrage, elle « *bénéficie au maître de l'ouvrage ou aux propriétaires successifs ou à ceux qui sont subrogés dans leurs droits* » (*Cass. 3^e civ., 11 janv. 2023, n° 21-20418, NPB*).

Ce principe, qui n'est pas nouveau, est énoncé au terme d'une longue procédure, dans des circonstances où une société civile immobilière, aux droits de laquelle vient une autre société, avait souscrit une police d'assurance dommages-ouvrage au moment de faire procéder à la construction d'un ouvrage. Des désordres affectant les parties communes et les parties privatives de l'immeuble soumis au statut de la copropriété après avoir été vendu, le syndicat des copropriétaires déclare le sinistre à l'assureur dommages-ouvrage. L'échec du processus amiable de mise en jeu de la garantie conduit le syndic de copropriété, après expertise, à assigner en indemnisation des préjudices le maître de l'ouvrage devenu vendeur et réputé constructeur, ainsi que l'assureur dommages-ouvrage. Le syndicat des copropriétaires intervient volontairement à l'instance. Condamné à réparer des désordres de nature décennale, le vendeur appelle sans succès en garantie l'assureur dommages-ouvrage. Il forme alors un pourvoi que la troisième chambre civile rejette sèchement, en raison de trois obstacles usuellement posés sur le fondement de l'article L. 242-1 du Code des assurances.

Premièrement, dans la mesure où l'assurance dommages-ouvrage est une assurance de choses attachée à la propriété de l'ouvrage, elle ne saurait pallier l'absence d'assurance de responsabilité civile décennale que la société civile immobilière, maître de l'ouvrage, a en l'espèce omis de souscrire dans la perspective de la vente de l'immeuble (*Cass. 1^{re} civ., 12 janv. 1999, n° 96-20275*).

Deuxièmement, une fois l'immeuble vendu et soumis au statut de la copropriété, le syndicat des copropriétaires est le bénéficiaire de l'assurance dommages-ouvrage dont il peut seul solliciter la garantie (*Cass. 3^e civ., 20 oct. 2004, n° 03-13599. – Cass. 3^e civ., 17 déc. 2014, n° 13-22494*). Cette solution est applicable dans des cas de figure où, comme en l'espèce, le syndicat des copropriétaires a lui-même déclaré le sinistre. Afin de faciliter l'exécution de l'obligation d'affectation de l'indemnité d'assurance dommages-ouvrage à la reprise des désordres (sur la consécration de cette obligation, V. *Cass. 3^e civ., 17 déc. 2003, n° 02-19034, PB*), il sera rappelé pour mémoire qu'elle est aussi retenue en cas de déclaration du sinistre antérieure à la vente : « *sauf clause contraire, l'acquéreur de l'immeuble a seul qualité à agir en paiement des indemnités d'assurance contre l'assureur garantissant les dommages à l'ouvrage, même si la déclaration de sinistre a été effectuée avant la vente* » (*Cass. 3^e civ., 15 sept. 2016, n° 15-21630, PB*). Seule une clause stipulée dans l'acte de vente pourrait permettre au maître de l'ouvrage de conserver le bénéfice de l'indemnité, alors même qu'il n'est plus propriétaire de l'immeuble.

Troisièmement, en l'absence d'une telle clause, il est possible d'envisager la subrogation du maître de l'ouvrage devenu vendeur dans les droits du ou des propriétaires actuels de l'ouvrage (*G. Courtieu, À propos du recours du maître de l'ouvrage souscripteur contre l'assureur dommages ouvrage, une subrogation discutable : Resp. civ. et assur. 1995, chron. 41*). Mais elle est subordonnée au constat qu'il a lui-même préfinancé le coût des réparations dont il peut alors demander remboursement à l'assureur dommages-ouvrage, sous réserve du droit dont aurait disposé le syndicat des copropriétaires, en l'absence de subrogation, à réclamer indemnisation (*Cass. 3^e civ., 21 févr. 1995, n° 93-15100. – Cass. 1^{re} civ., 18 oct. 2000, n° 98-13058*).

Or dans l'affaire qui a donné lieu à l'arrêt du 11 janvier dernier, aucune clause de l'acte de vente ne mentionnait que le demandeur conservait le bénéfice de la garantie dommages-ouvrage et la subrogation ne pouvait qu'être écartée dans la mesure où ce dernier n'avait pas pris en charge le coût de travaux de reprise. L'assurance dommages-ouvrage ne pouvait ainsi permettre au vendeur de pallier l'absence de souscription d'une police d'assurance responsabilité civile décennale. Seule la souscription de cette assurance lui aurait offert la faculté d'obtenir indemnisation à hauteur du coût des travaux de reprise des désordres qu'il a été condamné à prendre en charge sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.

- Sur la sanction de l'inefficacité des travaux de reprise

Corrélativement au principe selon lequel l'indemnité d'assurance dommages-ouvrage doit être affectée à la reprise des désordres (sur la consécration de cette obligation, V. *Cass. 3^e civ., 17 déc. 2003, n° 02-19034*), « *le maître de l'ouvrage est en droit d'obtenir le préfinancement des travaux de nature à mettre fin aux désordres* » (*Cass. 3^e civ., 7 déc. 2005, n° 04-17418, PB*). Autrement dit, l'assureur dommages-ouvrage doit garantir tant que la solution réparatoire n'est pas pérenne. En pareil cas, est-il aussi tenu de réparer l'éventuel préjudice immatériel consécutif à la persistance des désordres ?

La Cour de cassation répond à cette question dans des circonstances où les travaux de reprise préfinancés par l'assureur n'avaient pas permis de mettre un terme aux dysfonctionnements affectant le système de sécurité incendie et l'installation de désenfumage d'un bâtiment à usage de clinique. Afin de poursuivre son activité malgré la défaillance généralisée du système, l'assuré avait été contraint de prendre en charge le coût d'un service de surveillance permanente accompli par des agents de sécurité incendie. La cour d'appel avait rejeté l'action en réparation du préjudice immatériel que l'assuré avait exercée sur le terrain de la responsabilité contractuelle de droit commun, aux motifs que l'assureur avait respecté la procédure de règlement de sinistre, s'était conformé aux préconisations de l'expert, avait financé les travaux prescrits, puis coopéré aux opérations d'expertise judiciaire et que l'insuffisance des mesures réparatoires procédait de la complexité du système de sécurité incendie, de la multiplicité des acteurs intervenus dans l'installation, sa maintenance et son contrôle, de la difficulté technique des experts à définir une solution définitive et de la difficulté du maître de l'ouvrage lui-même à déterminer précisément la nature et l'ampleur des désordres. Cette analyse est rejetée sur le fondement de l'ancien article 1147, devenu 1231-1, du Code civil, en ce qu'elle limite la réparation du préjudice immatériel subi par l'assuré (***Cass. 3^e civ., 14 déc. 2022, n° 21-19544, NPB***).

Au soutien de la solution qu'elle adopte, la Cour de cassation se réfère sans surprise au principe selon lequel « *l'assureur dommages-ouvrage manque à ses obligations contractuelles en ne préfinançant pas une réparation efficace et pérenne de nature à mettre fin aux désordres* » (*Cass. 3^e civ., 11 févr. 2009, n° 07-21761, PB*). Il convient ainsi de bien distinguer le manquement de l'assureur aux délais qui lui sont imposés dans le cadre du processus amiable de mise en jeu de la garantie, lequel donne lieu à la mise en œuvre des sanctions spéciales prévues à l'article L. 242-1 du Code des assurances et en annexe à l'article A. 243-1 du même code et le manquement à l'obligation de garantir l'efficacité des travaux de reprise susceptible de justifier une condamnation sur le terrain de la responsabilité contractuelle de droit commun.

ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE

—

Délai du recours du fournisseur de matériaux contre le fabricant : Cass. 3^e civ., 8 févr. 2023, n° 21-20271, PB

Lorsqu'elle statue sur le délai d'exercice du recours en garantie des vices cachés de l'entrepreneur contre le fournisseur ou le fabricant de matériaux à l'origine de désordres, la troisième chambre civile de la Cour de cassation opère une distinction selon que la vente a été conclue antérieurement ou à compter du 19 juin 2008, date d'entrée en vigueur de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 qui a réformé la prescription civile (Cass. 3^e civ., 25 mai 2022, n° 21-18218, PB). Pour les ventes conclues depuis le 19 juin 2008, le recours doit être formé dans le délai de deux ans à compter de l'assignation, « sans pouvoir dépasser le délai butoir de vingt ans (consacré à l'article 2232 du Code civil) à compter de la vente initiale » (Cass. 3^e civ., 25 mai 2022 : préc.). L'arrêt rendu le 8 février dernier concerne une vente conclue avant l'entrée en vigueur de la réforme, si bien que la Haute juridiction confirme le principe énoncé dès le 16 février 2022 selon lequel « sauf à porter une atteinte disproportionnée au droit d'accès au juge, le constructeur dont la responsabilité est (...) retenue en raison des vices affectant les matériaux qu'il a mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, doit pouvoir exercer une action récursoire contre son vendeur sur le fondement de la garantie des vices cachés sans voir son action enfermée dans un délai de prescription courant à compter de la vente initiale » (Cass. 3^e civ., 16 févr. 2022, n° 20-19047 : Lettre assurance construction avr. 2022). Elle en étend l'application à l'hypothèse du recours exercé contre son propre vendeur, par le vendeur assigné en garantie des vices cachés : dès lors qu'il ne peut lui-même agir avant que sa garantie ait été sollicitée par le constructeur, « le recours contre son propre vendeur ne peut, pas plus, être enfermé dans le délai de prescription de droit commun courant à compter de la vente initiale ». Il doit être exercé dans le délai de deux ans à compter de la date de l'assignation délivrée par le constructeur (C. civ., art. 1648, al. 1), sachant que le délai de cinq ans de l'article L. 110-4, I, du Code de commerce est suspendu jusqu'à cette même date.

Responsabilité contractuelle de droit commun – Dommages intermédiaires – Faute du constructeur – Cause exonératoire : Cass. 3^e civ., 18 janv. 2023, n° 21-23426, NPB

Il n'est jamais inutile de rappeler les principes fondamentaux régissant la responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs. Le présent arrêt offre l'occasion de le faire et c'est dans cette perspective qu'il sera analysé. En l'espèce, des maîtres d'ouvrage avaient confié à une société « des travaux par l'extérieur sous enduit d'une maison d'habitation ». Après la réception sans réserve, des fissures apparaissent. La responsabilité du constructeur est alors recherchée sur le terrain du droit commun au titre d'un manquement à son obligation de résultat. Or en raison de leur ampleur technique, les travaux réalisés sont assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage, si bien que les désordres ne présentant pas de gravité décennale relèvent nécessairement de la théorie des dommages intermédiaires. Sur ces bases et conformément à une jurisprudence constante, la condamnation du constructeur est nécessairement subordonnée à la preuve de sa faute (Cass. 3^e civ., 10 juill. 1978, n° 77-12.595, PB - arrêt fondateur -. En dernier lieu, V. Cass. 3^e civ., 16 janv. 2020, n° 18-22748, NPB). Il appartenait ainsi aux juges du fond de répondre aux conclusions des demandeurs, d'où il ressortait que le constructeur aurait dû vérifier l'état du support avant d'effectuer les travaux de reprise de l'enduit à la suite des intempéries. S'ils s'étaient livrés à l'analyse qui s'imposait au regard des dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile, la faute du constructeur aurait été caractérisée et il n'aurait pas été utile de poser la question de l'exonération totale. Quoi qu'il en soit, c'est à tort que le jugement rendu en dernier ressort énonce que l'entreprise avait été « victime d'une cause étrangère exonératoire de sa responsabilité, constituée de conditions climatiques défavorables ayant provoqué en cours d'exécution des travaux le lessivage de la sous-couche de l'enduit à l'origine des microfissurations litigieuses ». Comme le rappelle très clairement la Cour de cassation, « la cause étrangère n'exonère totalement l'entrepreneur que si elle présente les caractères de la force majeure ». Autrement dit, le constructeur ne saurait échapper totalement aux conséquences de sa responsabilité sans établir qu'un événement extérieur, imprévisible et irrésistible est à l'origine du désordre dont le maître de l'ouvrage lui demande réparation. Or en l'espèce, les juges du fond s'étaient contentés du constat de « conditions climatiques défavorables » pour admettre l'exonération totale, sans expliquer en quoi le constructeur ne pouvait, ni les prévoir, ni les surmonter. Leur décision ne pouvait qu'être censurée pour défaut de base légale sur le fondement de l'ancien article 1147, devenu 1231-1, du Code civil.

AUTEURS

Sabine BERTOLASO & Emmanuelle MENARD