



Pleins feux sur l'assurance dommages-ouvrage

Au cours des deux derniers mois, la Cour de cassation a réduit les obligations de l'assureur dommages-ouvrage (Cass. 3^e civ., 6 mars 2025, n° 23-18093, NPB), tout en persistant à poser des limites à ses prérogatives en considération des différentes étapes du processus amiable de mise en jeu de la garantie (Cass. 3^e civ., 3 avr. 2025, n° 23-16055, PB).

- Etendue des obligations de l'assureur dommages-ouvrage

A l'instar de l'assureur RC décennale, l'assureur dommages-ouvrage ne couvre que le coût des travaux expressément et limitativement désignés dans les clauses types. Limité aux « travaux de réparation de l'ouvrage », comprenant « les travaux de démolition, déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaires » (C. ass., art. A. 343-1, ann. I et II), le champ d'application de l'assurance obligatoire est ainsi plus étroit que celui de la responsabilité décennale intégrant « tous dommages, matériels et immatériels, consécutifs aux désordres de l'ouvrage » (en dernier lieu, V. Cass. 3^e civ., 3 avr. 2025, n° 23-16055, PB : cette lettre, *infra*, actualité jurisprudentielle). Par exemple, « le coût des déménagements des matériels existants » (frais de manutention) est pris en charge « lorsque ces déménagements s'imposent pour la réalisation des travaux de réfection » de l'ouvrage (Cass. 3^e civ., 20 oct. 2010, n° 09-66968). En revanche, quand bien même ils ne font l'objet d'aucune exclusion conventionnelle, les dommages matériels ou immatériels ne constituant pas des postes annexes indispensables à la reprise de la construction ne relèvent pas de l'assurance obligatoire (Cass. 3^e civ., 11 févr. 2014, n° 12-35323. – Cass. 3^e civ., 5 déc. 2019, n° 18-20181. – Cass. 3^e civ., 25 mai 2022, n° 21-13441). L'assurance obligatoire ne couvre donc pas la construction du bâtiment provisoire édifié afin de réduire les pertes d'exploitation de l'entreprise qui occupait les locaux affectés de désordres, dans la mesure où les travaux entrepris ne font pas partie de ceux qui permettent de remettre l'ouvrage en état (Cass. 3^e civ., 13 janv. 2010, n° 08-13562 et n° 08-13582. – Cass. 3^e civ., 14 avr. 2010, n° 09-10515. – Cass. 3^e civ., 15 janv. 2014, n° 11-28781).

Il ressort de la décision rendue le 6 mars dernier qu'une cour d'appel avait condamné un assureur dommages-ouvrage à prendre en charge le coût des travaux de reprise de désordres affectant un bâtiment à usage d'hypermarché, ainsi que des frais incluant notamment « des prestations supplémentaires d'agents de sécurité pendant la durée du chantier de reprise » jugées « nécessaires » et « indissociables des travaux de reprise ». Sa décision est censurée, au motif que « ces frais ne font pas partie de ceux garantis de manière obligatoire par le contrat d'assurance dommages-ouvrage ». Sauf à constater que les agents de sécurité avaient pour mission, non la surveillance du bâtiment et de son contenu, mais celle des matériaux, outils ou engins utilisés sur le chantier, une application littérale des clauses types imposait cette solution invitant à la souscription d'assurances facultatives couvrant spécifiquement les dommages matériels et immatériels consécutifs aux désordres de nature décennale. Certes, les franchises et les plafonds usuellement stipulés dans les polices viendront limiter le

montant de l'indemnité en deçà des sommes engagées aux fins de réparation de tels dommages. Mais le sort du bénéficiaire de ces garanties sera toujours meilleur que celui qui lui sera réservé sur le seul terrain de l'assurance obligatoire.

La même affaire avait donné lieu à une question relative à la gestion des recours en contribution. Les juges du fond avaient admis que la part de responsabilité incombant à un sous-traitant (15 %) qui n'avait pas été attrait à la procédure, devait être « *assumée et avancée* » par l'assureur dommages-ouvrage qui s'en défendait, en faisant très justement valoir que « (...) *la dette ne se divise (...) qu'entre les coobligés qui ont été poursuivis et condamnés, nonobstant l'existence d'autres coresponsables insolubles, défaillants, ou non parties à l'instance, dont la part doit alors se répartir, par contribution, entre les seuls coresponsables condamnés, au prorata de leur part respective de responsabilité* ». Au visa de l'ancien article 1213 (nouvel article 1317, alinéa 1^{er}) du Code civil, la Cour de cassation rappelle que « *l'obligation contractée solidairement envers le créancier se divise de plein droit entre les débiteurs, qui n'en sont tenus entre eux que chacun pour sa part et portion* ». Dès lors, la part de responsabilité du sous-traitant que ni ce dernier (qui n'avait pas été condamné), ni ses deux assureurs (mis hors de cause), ne supportaient, aurait dû être répartie entre les seuls constructeurs fautifs mis en cause. Cette solution est en adéquation avec la mission de l'assureur dommages-ouvrage, consistant uniquement à préfinancer les travaux de reprise des désordres...

- Limites des prérogatives de l'assureur dommages-ouvrage

Afin d'accélérer le règlement des sinistres, le législateur a mis en place un processus amiable de mise en jeu de la garantie. De ce processus d'ordre public, il ressort notamment que dans un délai maximal de 60 jours suivant réception de la déclaration de sinistre, l'assureur notifie à l'assuré sa décision relative au principe de la mise en jeu de la garantie et s'il admet devoir garantir, présente une offre d'indemnité destinée au financement des travaux de reprise des désordres, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel, dans un délai maximal de 90 jours suivant réception de cette même déclaration (C. ass., art. L. 242-1). Les clauses types précisent que lorsque l'assuré informe l'assureur qu'il « *n'acquiesce pas aux propositions de règlement dont il a été saisi* » tout en estimant ne pas devoir différer l'exécution des travaux de réparation, « *il reçoit sur sa demande (...), sans préjudice des décisions éventuelles de justice à intervenir sur le fond, une avance égale au moins aux trois quarts du montant de l'indemnité qui lui a été notifié* » (C. ass., art. A. 243-1, ann. II).

Dans l'affaire qui a donné lieu à la décision rendue le 3 avril dernier, l'assureur avait accepté le principe de sa garantie dans le délai de 60 jours et adressé à l'assuré une « *offre d'indemnisation* » couvrant « *partiellement l'étendue des dommages* » constitués par trois désordres affectant l'ouvrage. Nonobstant, la cour d'appel avait rejeté la demande formée par l'assuré afin d'obtenir un complément d'indemnisation s'agissant de deux désordres ne relevant pas de la garantie décennale, tandis qu'elle avait jugé la demande relative au troisième désordre réservé à la réception irrecevable, dans la mesure où le constructeur avait été condamné au paiement des travaux de reprise sur le terrain de la responsabilité contractuelle de droit commun. Sa décision est logiquement censurée car l'assureur, en acceptant de mettre en jeu la garantie dans le délai de 60 jours, ne pouvait plus en contester le principe (en ce sens, V. déjà, Cass. 3^e civ., 17 févr. 2015, n° 13-20.199 : *JurisData* n° 2015-003075). Dès lors, « *il était tenu de financer les travaux propres* » à « *remédier* » aux désordres, en versant le complément d'indemnité nécessaire à leur reprise efficace.

Pour l'assureur, la difficulté procède de la brièveté du délai de 60 jours. Cela étant, en l'espèce, un des désordres avait été réservé à la réception et il n'est fait état d'aucune mise en demeure de l'entrepreneur au titre de la garantie de parfait achèvement restée infructueuse (sur la mise en jeu de la garantie dommages-ouvrage en présence de désordres de gravité décennale réservés à la réception, V. C. ass., art. L. 242-1, al. 10), de sorte que quelques recherches auraient sans doute permis à l'assureur de notifier un refus de garantie. Les deux autres (affectant des baies vitrées et des portes intérieures) ne relevaient pas de la garantie obligatoire car ils ne présentaient pas les caractéristiques physiques d'un dommage décennal. Peut-être le rapport préliminaire de l'expert amiable avait-il convaincu l'assureur, à tort, que la mise en jeu de la garantie s'imposait. Quoi qu'il en soit, ce dernier est privé de la faculté d'obtenir restitution des sommes qu'il a d'ores et déjà versées. Cette faculté reste donc réservée à l'hypothèse dans laquelle l'assuré n'a pas employé l'indemnité ou une partie de l'indemnité au financement des réparations (en dernier lieu, V. Cass. 3^e civ., 13 avr. 2023, n° 19-24060). L'assureur ne peut pas davantage échapper au paiement de sommes dont l'assuré parvient à établir qu'elles sont indispensables à une reprise efficace et pérenne de désordres ne relevant pourtant pas de l'article 1792 du Code civil. *Dura lex sed lex*.

ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE

Réception tacite – Conditions – Retenue de garantie de 5% : Cass. 3^e civ., 3 avr. 2025, n° 23-19248, NPB

Le présent arrêt fait application du principe selon lequel « *la réception peut être tacite si la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage d'accepter cet ouvrage est établie, avec ou sans réserves* », dans des circonstances où le maître de l'ouvrage avait réglé toutes les factures émises, à l'exception de la retenue de garantie de 5%. Les juges du fond écartaient la réception, au motif que « *le litige contredit l'idée même que le maître de l'ouvrage aurait approuvé les travaux réalisés par l'entrepreneur principal et reconnu leur conformité* ». Une cassation pour défaut de base légale était inévitable, dans la mesure où les éléments constitutifs de la volonté non équivoque d'accepter l'ouvrage en l'état étaient réunies. En effet, la cession de l'ensemble des lots du programme immobilier révélait une « *prise de possession préalable* » et le promoteur avait réglé la quasi-totalité du prix des travaux. Moralité : la retenue de 5% ne constitue pas un obstacle à la réception tacite.

Responsabilité décennale – Etendue de la réparation – Dommages matériels et immatériels consécutifs : Cass. 3^e civ., 3 avr. 2025, n° 23-16055, PB

La décision rendue le 3 avril dernier ne donne pas seulement l'occasion à la Cour de cassation de rappeler que l'assureur dommages-ouvrage qui reconnaît sa garantie ne peut plus la contester, même si des investigations menées à l'occasion d'un contentieux révèlent que les désordres ne relèvent pas de l'article 1792 du Code civil (sur cette question, V. focus *supra*). La 3^e chambre civile confirme également que les constructeurs sont tenus de réparer « *tous dommages, matériels et immatériels, consécutifs aux désordres de l'ouvrage* » relevant de l'article 1792 du Code civil (en dernier lieu, V. Cass. 3^e civ., 15 févr. 2024, n° 22-23179). Sur la base de ce principe, une cour d'appel ne pouvait condamner *in solidum* le maître d'œuvre et l'entrepreneur chargé des travaux à hauteur du coût des travaux de reprise des désordres affectant le carrelage, tout en rejetant la demande formée contre le premier en indemnisation des frais consécutifs de relogement, de garde-meuble et de déménagement supportés par les maîtres de l'ouvrage. La condamnation du second en raison d'un défaut d'exécution ne suffisait pas à justifier qu'il supporte seul la charge de la réparation des préjudices immatériels.

Responsabilité de droit commun – Assistant à maîtrise d'ouvrage – Manquement à l'obligation de conseil : Cass. 3^e civ., 3 avr. 2025, n° 23-21080, NPB

Lorsqu'il accomplit une mission assimilable à celle d'un maître d'œuvre (détermination des mesures à prendre pour la coordination des travaux, direction de l'exécution des travaux, assistance aux opérations de réception...), l'assistant à maîtrise d'ouvrage conclut un contrat qui « *revêt le caractère de contrat de louage d'ouvrage* » et sa « *qualité de constructeur doit être reconnue* » (CE, 9 mars 2018, n° 406205, Cne Rennes-les-Bains. – Dans le même sens, V. Cass. 3^e civ., 24 mai 2018, n° 17-17261). Une analyse similaire conduit à retenir qu'un assistant à maîtrise d'ouvrage investi d'une mission « *Haute Qualité Environnementale de programmation, de conception et de suivi de réalisation des travaux* » est tenu *in solidum* de réparer les préjudices matériel et immatériel d'un syndicat de copropriétaires, « *avec les autres locataires d'ouvrage* » sur le fondement de l'article 1792 du Code civil (Cass. 3^e civ., 13 avr. 2023, n° 22-11024). Dans l'affaire qui a donné lieu à la décision rendue le 3 avril dernier, la responsabilité contractuelle de l'assistant à maîtrise d'ouvrage est recherchée sur le terrain du droit commun en raison d'un manquement à l'obligation de conseil. L'analyse conduisant à sa condamnation repose sur les mêmes bases factuelles que celles mises en œuvre en matière de garantie décennale. Il en résulte que même si l'assistant à maîtrise d'ouvrage est un mandataire du maître de l'ouvrage, il est tenu d'un devoir de conseil équivalent à celui d'un constructeur dès lors qu'en raison de sa compétence et de son expérience en qualité d'ingénieur conseil, il « *avait reçu pour mission d'assister les maîtres d'ouvrage lors de la mise au point et de l'exécution du marché pour toutes les questions techniques, notamment en ce qui concerne les matériaux* ». Il est ainsi condamné, faute d'avoir vérifié « *la composition des enduits à appliquer* » et d'avoir correctement informé le maître de l'ouvrage.

Auteurs

Sabine BERTOLASO & Emmanuelle MENARD