

Responsabilités décennale et extracontractuelle du constructeur : un arrêt pour deux confirmations

Dans une décision publiée au Bulletin, la Cour de cassation confirme que, sur le fondement de l'article 1792 du Code civil, la responsabilité est subordonnée au constat de la réalisation d'un risque de désordre avant l'expiration du délai décennal, tout en rappelant les conditions dans lesquelles la responsabilité d'un constructeur qui a manqué à ses obligations contractuelles, peut être engagée sur le fondement de l'article 1240 du Code civil (*Cass. 3^e civ., 26 juin 2025, n° 23-18306, PB*).

- Conditions de la responsabilité décennale en présence d'un risque de désordre

Dans cette affaire, le maître de l'ouvrage se plaignait d'une erreur altimétrique d'implantation, à l'origine d'un risque d'inondation et d'un risque que les pouvoirs publics demandent la démolition et la réfection du local commercial et industriel qu'il avait fait édifier. Dans le rapport d'expertise, il était mentionné que « *ce désordre rendait l'ouvrage impropre à sa destination* ». Nonobstant, la cour d'appel écarte la garantie décennale au motif qu'il s'agit « *d'un dommage futur (...)* ». La 3^e chambre civile lui donne raison, après avoir observé que le maître de l'ouvrage « *ne démontrait pas avoir subi des inondations avant l'expiration du délai d'épreuve ni fait l'objet d'une injonction de l'administration aux fins de démolition ou de mise en conformité* ».

Dans l'hypothèse où le propriétaire d'un ouvrage se prévaut d'un simple risque de dommage au jour où il sollicite réparation, l'application de l'article 1792 du Code civil fait débat.

Depuis fort longtemps, la Cour de cassation admet qu'un risque constaté au cours du délai d'épreuve suffit à caractériser l'impropriété à destination, pourvu qu'il s'agisse d'un risque certain de mise en péril de la pérennité de l'ouvrage et/ou de la sécurité de ses occupants (*Cass. 3^e civ., 12 sept. 2012, n° 11-16943, PB*). En particulier, l'erreur d'implantation qui fait « *actuellement courir le risque de la démolition de l'ouvrage* » rend l'ouvrage impropre à sa destination et justifie la mise en jeu de la garantie décennale (*Cass., 3^e civ., 18 mars 2021, n° 19-21078, NPB*).

Mais *quid* si le risque ne s'est pas réalisé dans les dix ans suivant la réception des travaux ? Récemment, il a été jugé qu'en l'absence d'écran sous-toiture, aucune condamnation du constructeur n'était envisageable puisque le risque de chute de tuiles sur les occupants ou d'entrées d'eau dans le bâtiment, mentionné dans le rapport d'expertise judiciaire, ne s'était pas concrétisé dans le délai d'épreuve (*Cass. 3^e civ., 11 mai 2022, n° 21-15608, PB*). Il paraît conforme à la lettre et à l'esprit de la loi Spinetta qu'au terme du délai fixé à l'article 1792-4-1 du

Code civil, le constructeur dont l'ouvrage n'est pas (encore ?) affecté d'un désordre grave échappe à la responsabilité décennale car la qualité de son intervention est suffisamment éprouvée. L'échec de l'action exercée par le maître de l'ouvrage qui n'établit ni l'existence d'une inondation, ni celle d'une obligation administrative de démolition ou de réfection de son bien n'est donc pas surprenant.

En l'état actuel de la jurisprudence, seul le risque sanitaire n'est pas logé à la même enseigne. Ainsi, le risque de développement de légionnelles encouru par les occupants d'un ouvrage, procédant de la longueur excessive de tuyauteries d'eau chaude entre les gaines palières et les points de puisage, « *peut, par sa gravité, caractériser à lui seul l'impropriété à destination, même s'il ne s'est pas réalisé dans le délai d'épreuve* » (Cass. 3^e civ., 14 sept. 2023, n° 22-13858, PB).

- Conditions de la responsabilité extracontractuelle en présence d'un manquement contractuel

De son côté, la société qui occupait le local demandait réparation d'un préjudice d'exploitation au maître d'œuvre, à qui le maître de l'ouvrage reprochait d'avoir manqué à ses obligations contractuelles en ne l'avertissant pas que le chantier prenait du retard et en ne communiquant pas de document permettant d'identifier les entreprises auxquelles ce retard était imputable.

En l'absence de lien contractuel avec le défendeur, l'action de la société était exercée sur le terrain de la responsabilité extracontractuelle et son succès subordonné à la preuve d'un manquement contractuel (constitutif d'une faute au sens de l'article 1240 du Code civil) et du lien de causalité entre ce manquement et le préjudice (Cass. ass. plén., 13 janv. 2020, n° 17-19963, PB. – Cass. 3^e civ., 30 janv. 2025, n° 23-13325, NPB).

Dans la mesure où les manquements du maître d'œuvre dans le suivi du chantier justifient sa condamnation à des pénalités de retard au profit du maître de l'ouvrage et où le décalage de la réception de l'immeuble dans le temps a empêché sa mise à disposition de l'occupante à la date initialement prévue, les conditions de la responsabilité sont bien réunies.

ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE

Assurance RC décennale – Sanction du manquement à l'obligation de justifier de la souscription – Résolution du marché par voie de notification : Cass. 3^e civ., 30 avr. 2025, n° 23-21574, NPB

L'article L. 241-1, alinéa 2, du Code des assurances fait obligation à toute personne dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de l'article 1792 du Code civil de justifier, « *à l'ouverture de tout chantier* », de la souscription d'un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité. Ces dispositions sont d'ordre public. Le constructeur qui ne fournit pas d'attestation d'assurance RC décennale peut être pénalement sanctionné d'une peine de prison de dix jours à six mois et d'une amende de 75000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement (C. ass., art. L. 243-3, al. 1). En pratique, il est rarement condamné, notamment en raison de la courte prescription éteignant le délit. Au civil, le gérant d'une société de construction qui manque à l'obligation de souscription en se rendant coupable d'une « *faute intentionnelle constitutive d'une infraction pénale* », commet une « *faute séparable de ses fonctions* » justifiant sa responsabilité personnelle sur le fondement de l'article 1240 du Code civil, lorsque le propriétaire de l'ouvrage apporte la preuve du préjudice qu'il subit du fait de l'absence d'assurance obligatoire (Cass. 3^e civ., 10 mars 2016, n° 14-15326, PB - *arrêt fondateur* -. En dernier lieu, V. CA Douai, 17 oct. 2024, n° 23/03846). La décision rendue le 30 avril dernier ajoute une pierre à l'édifice jurisprudentiel, en retenant que le défaut de communication d'une attestation d'assurance RC décennale « *pour l'ensemble des activités prévues au devis litigieux* » justifie la résolution du marché, de sorte que les demandes en réparation formées par le constructeur au titre de la « *résolution abusive et brutale* » ne pouvaient être accueillies. Il est à noter qu'en l'espèce, la résolution a été mise en œuvre par voie de « *notification du créancier au débiteur* » (C. civ., art. 1224), ce qui évite la saisine du juge. Il faut comprendre qu'une simple mise en demeure de communiquer l'attestation dans un délai raisonnable, si elle est demeurée infructueuse, suffit à justifier la résolution.

Responsabilité de droit commun – Conditions de la responsabilité *in solidum* : Cass. 3^e civ., 30 avr. 2025, n° 23-21040, NPB

La responsabilité *in solidum* des coauteurs d'un même dommage, découverte au XIX^e siècle (*Cass. civ., 11 juill. 1892, DP 1894, 1, 561, note Levillain*), est plus que jamais d'actualité. La Cour de cassation rappelle régulièrement que « *chacun des responsables d'un même dommage doit être condamné à le réparer en totalité sans qu'il y ait lieu de tenir compte du partage de responsabilité auquel il est procédé entre eux, et qui n'affecte pas l'étendue de leurs obligations envers la partie lésée* » (en dernier lieu, *V. Cass. 3^e civ., 11 juill. 2024, n° 23-11675*). De son côté, le Tribunal des conflits admet que « *chacun des coauteurs d'un même dommage, conséquence de leurs fautes respectives, doit être condamné in solidum à la réparation de l'entier dommage, chacune de ces fautes ayant concouru à le causer tout entier, sans qu'il y ait lieu de tenir compte du partage de responsabilité entre les coauteurs, lequel n'affecte que les rapports réciproques de ces derniers, mais non le caractère et l'étendue de leur obligation à l'égard de la victime du dommage* » (*T. confl., 14 févr. 2000, n° 00-02929*). Une condamnation *in solidum* est subordonnée au constat que les différents faits générateurs de responsabilité sont indissociables ou sont à l'origine d'un dommage unique et indivisible. Il suffit que les juges aient constaté que le dommage résultait du fait de chacun des responsables pour que ceux-ci soient tenus *in solidum*. En revanche, l'absence de participation causale d'un tiers à l'entier dommage s'oppose à sa condamnation *in solidum* (*Cass. 3^e civ., 23 sept. 2009, n° 07-21634 et 07-21782* écartant la responsabilité extracontractuelle *in solidum* de deux sous-traitants envers un maître d'ouvrage). Si des faits distincts ont causé un préjudice divisible et qu'il est possible d'attribuer chaque partie à leur auteur, chacun des responsables ne répondra naturellement que du dommage qui lui est imputable (*Cass. 2^e civ., 19 avr. 1956, PB – arrêt fondateur*). Dans des circonstances où les fautes commises par l'entreprise chargée « *des travaux de maçonnerie, gros œuvre, plancher et enduit du pignon extérieur* » justifiaient « *seules les déconstructions importantes d'éléments de la structure de la maison, ce dont il résultait que celles des autres constructeurs n'avaient pas contribué de manière indissociable à la survenance de l'entier dommage* », la responsabilité *in solidum* a, encore récemment, été écartée (*Cass. 3^e civ., 15 févr. 2024, n° 22-18672, NPB*). Dans l'affaire qui a donné lieu à l'arrêt du 30 avril dernier, une cour d'appel avait retenu qu'une société de construction était seule responsable de certains désordres dans le sous-sol, sans caractériser en quoi les manquements respectifs des constructeurs étaient à l'origine de préjudices immatériels de jouissance et moraux indissociables subis par les maîtres de l'ouvrage. Elle ne pouvait donc valablement condamner *in solidum* l'ensemble des constructeurs, sans priver sa décision de base légale au regard des dispositions de l'article 1231-1 du Code civil.

Responsabilité décennale – Interruption du délai de forclusion – Extension de l'interruption d'une action à une autre : Cass. 3^e civ., 7 mai 2025, n° 23-19324, NPB

Depuis fort longtemps, la Cour de cassation considère que « *si, en principe, l'interruption de la prescription (ou de la forclusion) ne peut s'étendre d'une action à une autre, il en est autrement lorsque les deux actions tendent à un seul et même but* » (en dernier lieu, *V. Cass. 2^e civ., 7 mai 2025, n° 23-20113, PB*), de sorte que « *la seconde est, en quelque sorte, virtuellement comprise dans la première* » (en dernier lieu, *V. Cass. 1^{re} civ., 19 juin 2024, n° 22-20663, NPB*). Dans le cadre spécifique des actions en réparation de désordres affectant un immeuble soumis au statut de la copropriété, il en résulte que l'interruption du délai résultant de la demande formée par des copropriétaires s'agissant des parties privatives, ne s'étend pas aux actions ultérieures du syndicat des copropriétaires concernant exclusivement les parties communes, dans la mesure où les désordres n'affectent pas indivisiblement les parties privatives et les parties communes (*Cass. 3^e civ., 16 nov. 2022, n° 21-16603, NPB*). En revanche, si le vice affectant les parties communes et celui affectant les parties privatives sont indivisibles, la demande d'un copropriétaire dans le délai de la garantie décennale est interruptive au profit du syndicat des copropriétaires (*Cass. 3^e civ., 20 mars 2002, n° 99-11745, NPB*). La décision rendue le 7 mai dernier confirme ce *modus operandi* : « *l'effet interruptif de forclusion attaché à l'assignation délivrée par un syndicat de copropriétaires ayant agi en réparation d'un dommage affectant les parties communes bénéficie au copropriétaire agissant en réparation d'un dommage affectant ses parties privatives lorsque ces dommages procèdent d'un même désordre, peu important que le copropriétaire n'ait pas été partie à l'instance engagée par le syndicat des copropriétaires* ». Les actions du syndicat des copropriétaires et du copropriétaire ont le même objet et les mêmes fins lorsque les dommages dont le copropriétaire sollicite réparation trouvent leur origine dans les mêmes désordres que ceux ayant affecté les parties communes et justifié la demande formée par le syndicat des copropriétaires (en ce sens, *V. notamment déjà Cass. 3^e civ., 10 mars 2015, n° 13-28186, NPB*).

Auteurs

Sabine BERTOLASO & Emmanuelle MENARD