

CONTRAT D'ENTREPRISE

Clause excluant la responsabilité in solidum de l'architecte à raison des dommages imputables à d'autres intervenants

1ère chambre A, 10 novembre 2016, RG 13/09115

Ne crée pas de déséquilibre significatif au détriment des maîtres de l'ouvrage non professionnels une clause d'un contrat d'architecte leur interdisant de faire peser sur lui les conséquences d'une responsabilité solidaire ou in solidum à raison des dommages imputables à d'autres intervenants dès lors qu'elle ne limite pas la responsabilité de l'architecte qui doit répondre de toutes les fautes commises dans le cadre de sa mission et qu'elle ne les prive pas du droit d'obtenir la réparation intégrale des dommages imputables à ce constructeur.

L'assureur de l'architecte, qui ne doit sa garantie aux maîtres de l'ouvrage qu'au titre de la dette de responsabilité de son assuré, ne peut être tenu d'assumer les conséquences financières d'une responsabilité solidaire ou in solidum que son assuré ne s'est pas engagé à assumer envers ses co-contractants.

1ère A, 23 octobre 2014 – RG 13/4143

Une clause excluant la responsabilité solidaire ou in solidum de l'architecte à raison des dommages imputables à d'autres intervenants est valable dans le cadre d'un litige où sa responsabilité est retenue sur un fondement contractuel de droit commun et non sur celui de l'article 1792 du code civil.

Elle ne peut être considérée comme abusive. En effet, elle ne crée pas un déséquilibre significatif entre le professionnel et le non professionnel et ne vide pas la responsabilité de l'architecte de son contenu, puisque puisqu'il reste responsable de toutes ses fautes commises dans l'exercice de sa mission, mais uniquement de ses fautes sans solidarité avec les autres intervenants à la construction.

Clause plafonnant l'indemnisation du maître de l'ouvrage par le contrôleur technique en fonction du montant des honoraires perçus

1ère A, 23 octobre 2014 – RG 13/4143

Une clause plafonnant l'indemnisation du maître de l'ouvrage par le contrôleur technique en fonction du montant des honoraires perçus, lui permettant ainsi de limiter les conséquences de sa responsabilité contractuelle quelles que soient les incidences de ses fautes, est abusive en créant un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au détriment du non-professionnel au sens de l'article L132-1 du code de la consommation.

Clause assimilant la prise de possession à une réception de fait et sans réserve

1ère A, 27 juin 2013 - RG 12/8529

Doit être réputée non écrite une clause d'un contrat de construction de maison individuelle prévoyant que " toute prise de possession ou emménagement avant la rédaction du procès-verbal de réception signé par le maître de l'ouvrage et le maître de l'œuvre, entraîne de fait la réception de la maison sans réserve et l'exigibilité de l'intégralité des sommes restant dues, sans contestation possible ".

En effet, cette clause assimile la prise de possession à une réception " de fait" et "sans réserve " alors que la réception suppose la volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage que la seule prise de possession ne suffit pas à établir.

Insérée dans un contrat conclu entre un professionnel et un non-professionnel, elle a donc pour effet de créer au détriment de ce dernier un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties puisqu'elle impose au maître de l'ouvrage une définition extensive de la réception, contraire à la loi, ayant pour effets annoncés de rendre immédiatement exigibles les sommes restant dues et de le priver du bénéfice du délai d'ordre public de 8 jours pour dénoncer les désordres apparents non signalés au jour de la réception.

Preuve

5e chambre civile, 26 janvier 2021, N° RG 18/00403

Ne rapporte pas la preuve d'un consentement exprès ou tacite d'un syndicat des copropriétaires à l'exécution de travaux sur les parties communes un entrepreneur qui en réclame le paiement en se prévalant d'un courriel dans lequel il demandait au syndic son accord et du fait que celui-ci ne se serait pas expressément opposé à son intervention, le silence ne valant pas acceptation.

EXCEPTION D'INEXÉCUTION

Refus de paiement en raison de malfaçons affectant un marché distinct (non)

1ère A, 13 novembre 2014 - RG 14/01409

Tenu d'exécuter de bonne foi la convention le liant à son cocontractant, un maître d'ouvrage ne peut refuser de payer le prix de travaux de finition des façades réalisés en leur totalité et ne présentant aucun désordre, alors que le refus du maître d'œuvre de valider les factures du constructeur a été motivé uniquement par des malfaçons relevant d'un marché distinct et qu'aucun élément objectif ne s'opposait à la validation par lui de la facture des travaux de finition dont le montant était réclamé.

Intérêts moratoires

1ère chambre A, 18 octobre 2012 - RG n° 10.3206

Un constructeur n'est pas fondé à demander que la condamnation du maître de l'ouvrage au paiement du solde du marché soit assortie d'intérêts moratoires à compter de sa facturation lorsque l'exception d'inexécution partielle opposée par celui-ci à sa demande en paiement était justifiée par l'existence de désordres importants.

GARANTIE DE LIVRAISON

1^{ère} A – 30 mai 2013 – RG 12/8447

L'article L. 231-6 du Code de la construction et de l'habitation institue au profit du maître de l'ouvrage un cautionnement autonome et d'ordre public destiné à le prémunir contre la défaillance du constructeur.

Si ce texte impose au garant/caution un certain nombre d'obligations en cas de défaillance du constructeur parmi lesquelles celle de désigner sous sa responsabilité une personne qui terminera les travaux, il ne crée en revanche aucune obligation à la charge du maître de l'ouvrage qui demeure libre de dispenser le garant de l'exécution de cette obligation afin de faire effectuer lui - même les travaux.

Dans ce cas, le maître de l'ouvrage, bénéficiaire du cautionnement d'ordre public, ne perd pas ses droits à obtenir du garant le financement des travaux, sauf preuve par ce dernier de l'aggravation de ses propres charges du fait de l'initiative du propriétaire du bien.

GARANTIE DÉCENNALE

CAUSES EXONÉRATOIRES

Acceptation des risques par le maître de l'ouvrage

1^{ère} A1, 20 octobre 2016, RG 13/3302

Le fait pour un maître d'ouvrage de n'avoir pas investi l'architecte d'une mission de maîtrise d'œuvre complète n'est pas critiquable dès lors que, postérieurement à sa décision de réaliser un sous-sol à usage de laboratoire de cuisine, il s'est entouré d'hommes de l'art pour obtenir les autorisations administratives idoines et pour veiller au bon déroulement et à la bonne exécution du chantier.

N'ayant été averti par aucun des intervenants de la nécessité de faire procéder à des études complémentaires en cas d'ajout d'un sous-sol, il n'a pu accepter sciemment le risque de faire construire un sous-sol non étanche.

1ère A1, 17 décembre 2015- RG 2013/519

Tenu de livrer un ouvrage exempt de vice, le constructeur de la plage d'une piscine ne peut s'exonérer même partiellement de sa responsabilité au motif que son affaissement a été provoqué par la mauvaise qualité du remblai réalisé par le maître de l'ouvrage lui-même, dès lors qu'il n'établit pas l'avoir interrogé sur la composition du remblai sur lequel il devait couler la dalle en béton armé ni informé de la nécessité de vérifier sa résistance mécanique et ne démontre pas que le maître de l'ouvrage a accepté sciemment et en conscience les risques d'affaissement liés au défaut de stabilisation du remblai.

1ère A1, 12 février 2015 – RG 13/591

Si l'acceptation des risques par le maître de l'ouvrage est une cause d'exonération de la responsabilité des constructeurs, encore faut-il, d'une part que ceux-ci l'aient complètement informé des risques que les travaux feraient courir au voisinage, d'autre part qu'il ait accepté formellement ces risques en déchargeant les entreprises de leur responsabilité.

1ère A2, 30 octobre 2007 RG 07.0442

L'entrepreneur ayant réalisé des travaux de toiture ne peut s'exonérer de la garantie énoncée par l'article 1792 du Code civil qu'à la double condition de démontrer d'une part qu'il a clairement signalé l'insuffisance des travaux qui lui étaient confiés par le contrat pour faire cesser le désordre existant, et d'autre part que le maître de l'ouvrage a néanmoins persisté en pleine connaissance de cause à vouloir les mettre en œuvre en dépit de cette mise en garde expresse et en le déchargeant de toute responsabilité à cet égard.

1ère ch., sec. A01, 22 février 2005, RG 03/06024

Le constructeur qui invoque une prise de risques acceptée par le maître de l'ouvrage pour s'exonérer de sa responsabilité décennale doit rapporter la preuve de la mise en garde en des termes précis informant clairement des risques encourus dans toute leur ampleur et leurs conséquences, dont il n'est pas nécessaire qu'elle émane du constructeur.

Faute du constructeur initial (non)

1ère chambre A, 5 juillet 2012 - RG 11.235

L'entreprise qui a entièrement revu, modifié et adapté en fonction de ses propres critères une installation thermique et photovoltaïque réalisée par un tiers est tenue de garantir son efficacité en son ensemble au regard de sa destination. Dès lors elle est entièrement responsable des désordres qui l'affectent et ne peut invoquer comme cause étrangère une faute imputable au constructeur initial. Son obligation n'étant pas sérieusement contestable, le juge des référés est compétent pour allouer une provision au maître de l'ouvrage.

Faute du maître d'œuvre invoquée par un locateur d'ouvrage

1ère Chambre A, 11 mai 2017, RG 14/2680

L'entreprise en charge du terrassement n'est pas fondée à invoquer l'absence de plans d'exécution au démarrage des travaux dès lors que, en sa qualité de professionnel du terrassement, il lui appartenait de les exiger et de suspendre au besoin son intervention si certaines pièces indispensables à sa bonne exécution faisaient défaut.

Faute du maître de l'ouvrage

Défaut de demande d'étude de sol de la part d'un maître de l'ouvrage non notoirement compétent (non)

1ère Chambre A, 11 mai 2017, RG 14/2680

Le maître d'œuvre et l'entreprise en charge du terrassement d'un parcours de golf qui a été affecté de multiples glissements de terrain ne peuvent se dédouaner de leur responsabilité en reprochant au maître de l'ouvrage, société d'économie mixte en charge de l'aménagement du territoire, de n'avoir pas fait procéder à des études de sol et d'exécution plus poussées, alors que les qualités revendiquées sur son site internet par cette société en matière "d'ingénierie, de conseil, d'expertise et toute assistance à maîtrise d'ouvrage" ne suffisent pas à démontrer ses compétences notoires en matière de construction d'ouvrages.

De ce fait, il ne peut lui être reproché au maître de l'ouvrage de n'avoir pas réclamé une étude de sol complémentaire alors qu'il ne disposait pas des

compétences pour en apprécier le caractère indispensable et s'était entouré d'une équipe de professionnels à qui il incombait, tenant l'instabilité des sols révélée par l'étude de faisabilité au stade de l'avant projet, de lui conseiller de faire procéder à une étude de sol plus poussée afin d'adapter les plans d'exécution à la configuration de chaque trou

Fourniture par le maître de l'ouvrage de plans ou mesures erronés (non)

1ère chambre A, 10 mai 2012 - RG 10.9639

Il appartient à une entreprise chargée de réaliser et poser des rideaux métalliques fabriqués sur commande de vérifier par elle-même, après réalisation du bâtiment dans lequel ils doivent s'intégrer, si sa configuration est bien conforme aux prévisions et de prendre ses propres mesures pour s'assurer de leur parfaite adéquation à l'existant. Elle ne peut s'exonérer de sa responsabilité du fait de leur hauteur insuffisante par rapport au niveau du sol au seul motif qu'elle s'est conformée exactement aux plans fournis par le maître de l'ouvrage.

1ère A2, 12 février 2008, RG 07/5365

La livraison d'une porte aux dimensions inférieures à celles stipulées au contrat engage la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur, qui ne saurait s'en exonérer au motif qu'il s'en est remis aux côtes relevées par l'architecte du maître de l'ouvrage, alors qu'il lui appartenait de les vérifier par lui-même au lieu de se fier aveuglément aux mesures de son client, fût-il assisté par un professionnel.

Immixtion fautive du maître de l'ouvrage

1ère A, 16 novembre 2017, RG 13.5962

L'immixtion fautive exonératoire de la responsabilité partielle ou totale de l'architecte suppose la preuve de deux conditions cumulatives à savoir la compétence technique notoire du maître d'ouvrage d'une part, et des actes positifs d'immixtion d'autre part.

Les compétences administratives et juridiques en matière de gestion de travaux publics du maître de l'ouvrage, qu'il a appliquées aux chantiers de voirie lourde dans le cadre de son activité professionnelle, ne permettent pas de présumer qu'il disposait de compétences techniques notoires en matière

de bâtiment et, *a fortiori* de rénovation d'un monument soumis au contrôle des architectes des bâtiments de France et destiné à l'usage de résidence hôtelière.

1ère Chambre A, 9 février 2017, RG 14/00148

Le souci légitime du maître de l'ouvrage de voir avancer les travaux de rénovation de sa maison, de même que ses inquiétudes et interrogations concernant la bonne exécution des travaux, ne sont pas constitutifs d'une immixtion fautive et révèlent au contraire son désir de s'impliquer dans le déroulement du chantier afin d'optimiser sa réussite ce qui fait partie des obligations d'un maître de l'ouvrage .

1ère chambre A, 10 novembre 2016, RG 13/09115

Ne constitue pas une attitude d'immixtion fautive exonératoire de la responsabilité du constructeur le fait pour un maître de l'ouvrage normalement impliqué et soucieux de voir aboutir son projet dans les délais de proposer une entreprise « tous corps d'état » à l'architecte qui a validé cette proposition, de modifier la disposition des pièces et des surfaces habitables dès avant le démarrage des travaux et de procéder au règlement des intervenants.

1ère chambre A, 19 janvier 2012 - RG 10.6883

Il appartient à l'architecte investi d'une mission de maîtrise d'œuvre complète, de prendre toutes dispositions utiles pour assurer le respect par les entreprises réalisatrices du planning fixé. Il ne peut s'exonérer de sa responsabilité contractuelle qu'en rapportant la preuve, soit d'une manifestation de volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de modifier ce planning, soit d'une immixtion de sa part sous forme notamment de modifications ou choix tardifs ayant généré des retards.

Ainsi, n'a pas satisfait à son obligation de moyens le maître d'œuvre qui dans les procès verbaux de chantier n'indique pas pourquoi les travaux ont débuté avec quatre mois de retard, n'a fixé aucune nouvelle date d'achèvement en fonction de leur début effectif et n'a pas mentionné les retards importants affectant les interventions des différents entrepreneurs, se bornant à rappeler les ouvrages à finir ou à reprendre sans pour autant adresser d'injonction aux entreprises concernées, ce qui témoigne d'un laxisme caractérisé dans le suivi du chantier.

Il ne s'exonère pas de sa responsabilité en invoquant l'intervention du maître de l'ouvrage dès lors que si ce dernier semble avoir apporté des modifications en cours de chantier et choisi tardivement certaines prestations, aucun élément objectif ne permet de mesurer l'impact éventuel de son intervention sur le retard de construction.

CA Montpellier, janvier 2010 - RG 2008.7231

« Pour pouvoir retenir l'immixtion fautive du maître de l'ouvrage déchargeant l'entreprise intervenante de tout ou partie de sa garantie, la preuve de sa compétence notoire et d'actes positifs et fautifs d'immixtion dans l'acte de construction doit être rapportée. Cette preuve ne peut résulter ni de sa seule qualité d'associé ou même de gérant de l'entreprise constructrice, ni de ce qu'il n'a pas fait procéder à des études techniques préalables et n'a pas pris un maître d'œuvre ».

Modification des lieux par le maître de l'ouvrage

1ère chambre A, 5 juillet 2012 - RG 11.235

La modification des lieux par le maître de l'ouvrage constitue une cause d'exonération de la responsabilité de l'entrepreneur lorsque les dysfonctionnements de l'ouvrage résultent d'aménagements postérieurs à son intervention.

Dès lors la circonstance, alléguée par un installateur thermique et photovoltaïque et confirmée par l'expert judiciaire, que le maître de l'ouvrage a modifié l'unité présentant des désordres en faisant remplacer par un poêle à bois la chaudière posée par lui et installer une unité de production solaire en toiture, constitue une contestation sérieuse excédant la compétence du juge des référés.

Force majeure

1ère chambre A, 28 septembre 2017, RG 14/05240

Le fait que les trous relevés sur la géomembrane d'une fosse à lisier soient probablement d'après l'expert le fait d'oiseaux ou de rongeurs ne présente pas les caractères de la force majeure exonératoire de responsabilité, une

fosse à lisier étant en raison de sa nature-même susceptible d'attirer ce type d'animaux sauvages, de sorte que leur action n'était ni imprévisible ni irrésistible.

Arrachement d'un abri de piscine par le vent

1ère chambre A, 13 Septembre 2012- RG 09.8206

L'entreprise qui a posé un abri de piscine est contractuellement responsable de son arrachement par vent violent causé par la faiblesse de sa fixation sur un support inadapté. En effet, tenue de réaliser un équipement conforme à sa destination, il lui appartenait de vérifier avec soin le support et d'adapter en conséquence la fixation de l'abri en prenant toutes les précautions utiles afin d'en assurer la parfaite résistance compte tenu de ses caractéristiques et des conditions climatiques locales marquées par des vents violents, ou de refuser de le réaliser si elle estimait ne pouvoir garantir sa pérennité.

Chutes de neige ayant fait céder un abri de piscine

1ère chambre A, 19 juin 2014 - RG 12.224

L'entreprise qui a posé un abri de piscine qui a cédé sous le poids de la neige est responsable de plein droit des désordres de nature décennale qui l'affectent et ne peut s'exonérer de sa responsabilité qu'en rapportant la preuve d'une cause étrangère.

La question n'est pas de savoir si les quantités de neige tombées excédaient le seuil de résistance que la structure que l'abri pouvait supporter en application de la norme NF P 90-309 à laquelle il était conforme mais seulement de déterminer si ces chutes de neige constituent un cas de force majeure. Il doit donc rapporter la preuve que, même d'une importance inhabituelle, elles présentaient un caractère imprévisible et irrésistible.

Coulées de boues

1ère chambre A, 26 octobre 2017, RG 13/08356

L'assureur de biens qui a payé sur l'apparence de la catastrophe naturelle née de l'existence de l'arrêté ministériel peut exercer un recours subrogatoire contre les responsables et leur assureur s'il démontre que la

véritable cause des désordres se trouve dans l'existence d'un trouble anormal du voisinage.

Son action n'est pas fondée lorsque l'expert conclut que les coulées de boue qui ont endommagé le sous-sol d'une résidence ont eu pour cause déterminante une pluviométrie d'une intensité anormale et exceptionnelle sans laquelle il n'est pas démontré que les chantiers des deux résidences voisines exécutés dans des conditions normales auraient provoqué le sinistre.

En effet, si lors de ces chantiers le sens d'écoulement des eaux a été modifié et les caniveaux latéraux bouchés pour élargir la voie, ces fossés débouchaient de toute façon sur une canalisation déjà obstruée à plus des trois quarts par des graviers et du béton l'empêchant de recevoir l'eau des fossés situés en amont.

Gonflement/dessèchement du sol argileux

14 novembre 2006, RG 05/916

Un arrêté portant déclaration de catastrophe naturelle ne suffit pas en lui-même à qualifier un événement de cas de force majeure, de sorte qu'il doit être établi que les mesures habituelles à prendre pour prévenir le dommage n'auraient pu empêcher sa survenance ou qu'elles n'ont pas pu être prises. Satisfait à cette condition le phénomène de retrait gonflement résultant de fortes pluies consécutives à une longue période de déficit pluviométrique sur un terrain argileux, dès lors que les phénomènes de sécheresse n'étaient pas notoires, qu'en l'absence de risque connu, il n'est nullement habituel pour des professionnels de la construction de réaliser une étude en profondeur du sol et que le protocole habituel a été respecté.

Vice du produit mis en œuvre (non)

1^{ère} chambre section A, 6 février 2020, RG 15.7942

Un film anti-UV qui recouvre les panneaux de bardage Parklex de la façade d'un immeuble n'a pas qu'une fonction esthétique de préservation de la couleur de l'ensemble. Il assure une fonction d'étanchéité à l'eau de la façade et son décollement fait perdre au matériau composite une partie de sa protection d'origine.

La desquamation généralisée de ce film protecteur ne s'apparente donc pas à un

simple défaut d'aspect mais entraîne une impropriété à la destination de l'ouvrage puisque la protection mécanique du bardage permettant l'étanchéité à l'eau de la façade n'est plus assurée. Il s'agit donc d'un désordre de nature décennale.

Ni le vice de ce matériau, même s'il n'était pas normalement décelable à l'époque de la construction, ni l'avis émis par un organisme professionnel de contrôle, ne constituent des causes étrangères exonératoires de responsabilité des constructeurs à l'égard du maître de l'ouvrage ou de son subrogé.

CONDAMNATION IN SOLIDUM

1ère A, 23 octobre 2014 – RG 13/4143

Une clause excluant la responsabilité solidaire ou *in solidum* de l'architecte à raison des dommages imputables à d'autres intervenants est valable dans le cadre d'un litige où sa responsabilité est retenue sur un fondement contractuel de droit commun et non sur celui de l'article 1792 du code civil.

Elle ne peut être considérée comme abusive. En effet, elle ne crée pas un déséquilibre significatif entre le professionnel et le non professionnel et ne vide pas la responsabilité de l'architecte de son contenu, puisque puisqu'il reste responsable de toutes ses fautes commises dans l'exercice de sa mission, mais uniquement de ses fautes sans solidarité avec les autres intervenants à la construction.

1ère A, 16 mai 2013- RG 11/3561

Un locateur d'ouvrage ne peut être condamné à réparer l'intégralité du préjudice subi par le maître de l'ouvrage, *in solidum* avec les autres intervenants, que si le désordre qui lui est imputable a concouru à la réalisation de son entier dommage.

Ainsi, le sous dimensionnement d'un chapeau de cheminée générateur d'infiltrations, désordre parfaitement individualisé et circonscrit quant à ses conséquences et ne nécessitant que des travaux de reprise mineurs et localisés, représentant seulement 1,87% du montant total de remise en état, n'a pas causé au maître de l'ouvrage un préjudice de jouissance caractérisé ni concouru à la nécessité pour lui de se reloger pendant la durée des travaux et de recourir à un maître d'œuvre.

CONTRÔLEUR TECHNIQUE

1ère A - 16 octobre 2014 - RG 12/871

Chargé d'une mission portant sur la sécurité des personnes et tenu de veiller dans ce cadre au respect des normes de sécurité d'un immeuble destiné à être un « centre d'affaires et pôle administratif », le contrôleur technique qui a retenu un effectif de personnes susceptibles de le fréquenter qui s'est révélé insuffisant, a entraîné une impropriété à sa destination, faute d'issues suffisantes pour l'évacuation du bâtiment en cas d'urgence.

DÉSORDRE APPARENT

Désordre décelable dans toute son ampleur et toutes ses conséquences

Chambre de l'immobilier, 22 mars 2018 – RG 14.7798

La mise en cause certaine de la pérennité de l'ensemble de la structure d'un immeuble en raison du sous-dosage des bétons et mortiers l'affectant dans ses éléments structurels et fragilisant sa rigidité globale constitue, en elle-même, un dommage certain rendant l'ouvrage impropre à sa destination et portant atteinte à sa solidité.

Si le maître de l'ouvrage avait suspecté auparavant une non-conformité des bétons et mortiers mis en œuvre, il n'a pu cependant connaître le désordre dans toute son ampleur et toutes ses conséquences lorsqu'il a réceptionné l'ouvrage sans réserve. En effet, il l'a fait sur la foi d'une expertise amiable ayant exclu toute atteinte à la solidité de l'ouvrage et ce sont seulement les écrasements de carottes et essais de compression effectués au cours de l'expertise judiciaire qui ont permis de vérifier les caractéristiques intrinsèques des bétons et mortiers litigieux et de mettre en évidence l'atteinte à la rigidité globale et à la solidité de l'ouvrage.

Sa profession de chef de secteur au sein d'une société de construction ne pouvait pas lui permettre de déceler le désordre dans toute son ampleur et ses conséquences lors de la réception puisque cette fonction, axée sur une

gestion financière et administrative et sur l'encadrement des conducteurs de travaux, ne fait pas de lui un spécialiste des bétons et mortier.

Excavation du vide sanitaire pratiquée pour créer une cave

1ère A1, 11 avril 2013 RG 11/ 02975

Constituait un vice apparent pour un acquéreur normalement diligent lors de la vente l'excavation du vide sanitaire pratiquée pour créer une cave, fragilisant les fondations et provoquant des arrivées d'eau, dès lors qu'il avait visité la maison longuement et à plusieurs reprises, qu'étaient parfaitement décelables tant l'excavation que le niveau des fondations situées au-dessus du sol en terre battue de la cave et l'humidité de ce sol, et qu'en outre la maison est située en zone inondable au regard du plan de prévision des risques naturels annexé à l'acte de vente.

DOMMAGES CAUSÉS AUX EXISTANTS

1ère A, 13 mars 2014 - RG 11/07760

Relèvent des garanties obligatoires énoncées par les articles 1792 et 1792-1 du Code civil, nonobstant l'absence de souscription à une clause de garantie spécifique, les dommages causés aux existants par l'exécution des travaux neufs, ainsi que ceux causés par les parties préexistantes lorsque seuls une erreur de diagnostic ou un souci d'économie en sont à l'origine. Seule l'indécelabilité de la cause des désordres au moment de l'intervention permet de se prévaloir d'une cause d'exonération de responsabilité.

Doivent donc être déclarés responsables in solidum la société chargée de la rénovation d'un hôtel qui n'a pas pris toutes les dispositions nécessaires pour assurer l'efficacité de ses travaux, notamment en ne vérifiant pas l'intégrité et la solidité des parties préexistantes et en ne veillant pas à une adéquation parfaite entre celles-ci et les ouvrages neufs, et ce afin que l'immeuble rénové réponde en son entier à sa destination, ainsi que son assureur.

ÉLÉMENT D'ÉQUIPEMENT

EPERS

1ère A1, 3 septembre 2015, RG 12/05353

La présomption de responsabilité de l'article 1792-4 du code civil s'applique à un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance et qui a été mis en œuvre sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant.

Ne satisfont pas à la condition de spécificité des poutrelles proposées sur catalogues, référencées en fonction de leur épaisseur et de leur longueur et vendues par différents fabricants. En effet, elles n'ont pas été fabriquées pour répondre en l'état aux nécessités spécifiques du chantier sur lequel elles ont été posées et sont des matériaux indifférenciés pouvant être utilisés pour des locaux autres.

Le seul découpage aux mesures demandées au fabricant ne suffit pas pour les qualifier d'EPERS en l'absence de toute spécification originale du produit lui-même.

Eléments d'équipement dissociables, installés sur existant et rendant l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination.

1ère A, 1er février 2018, RG 10.5554

Les désordres affectant des éléments d'équipement dissociables, installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination.

Tel est le cas de dysfonctionnements affectant une installation complexe de chauffage associant une pompe à chaleur et une chaudière relais et qui rendent la maison impropre à sa destination puisqu'elle ne peut couvrir les besoins en chauffage et en eau chaude et que son usage est dangereux pour les occupants.

Eléments d'équipement dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.

Chambre commerciale, 5 mai 2015, RG 13936

Il résulte des dispositions de l'article 1792-7 du code civil, dans sa rédaction résultant de l'ordonnance n°2005-658 du 8 juin 2005, que ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4, les éléments d'équipement, y

compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.

Tel est le cas d'une conduite métallique fermée acheminant l'eau d'un canal à une centrale hydro-électrique exploitée commercialement, équipement qui a pour fonction exclusive de permettre la production d'électricité par cet ouvrage, à titre professionnel.

Responsabilité solidaire du fabricant d'un élément d'équipement, conditions

1ère A, 1er février 2018, RG 10.5554

La responsabilité solidaire du fabricant ne peut être recherchée sur le fondement de l'article 1792-4 du code civil que si l'équipement rendant l'ensemble de l'ouvrage impropre à sa destination a été mis en œuvre sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant.

Celle du fabricant d'une pompe à chaleur ne peut être recherchée lorsqu'il résulte des constatations de l'expert judiciaire que ses préconisations concernant son positionnement ont été méconnues, que le régulateur recommandé a été écarté au profit d'un régulateur non compatible avec l'installation et que l'essentiel des dysfonctionnements provient des fautes de conception ou de mise en œuvre imputables à l'installateur.

IMPROPRIÉTÉ DE L'OUVRAGE A SA DESTINATION

Dangerosité de l'ouvrage

1ère Chambre A, 26 janvier 2017, RG 13/09195

Sont affectées d'un vice caché engageant la responsabilité in solidum du fournisseur et du poseur, des dalles de bois installées sur la plage d'une piscine et sur lesquelles sont apparues des gerces généralisées et de nombreuses échardes, dès lors que ce désordre, qui provient selon l'expert d'un séchage trop rapide lors de la fabrication, est de nature à rendre la plage de la piscine impropre à sa destination puisque les usagers ne peuvent y marcher pieds nus sans risque de blessures ou d'échardes.

1ère A1, 3 septembre 2015, RG 13/08740

De très nombreuses fissures sur l'ensemble du carrelage d'un appartement, présentant en de nombreux endroits des désafleurs aux bords tranchants susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes, constituent un désordre généralisé qui rend l'ouvrage impropre à sa destination en raison des risques sérieux de blessure pour les occupants et qui est par conséquent de nature décennale

1ère D, 5 janvier 2011, RG 10/00708

L'éclatement de hourdis en céramique en plafond de plusieurs pièces, provenant de la mise en compression de planchers, affectent la solidité de l'ouvrage et le rendent impropre à sa destination dès lors qu'ils menacent la sécurité des personnes par risque de chutes d'éclats de céramique ou de brique sur les occupants.

Défaut d'étanchéité d'un sous sol

1ère A1, 12 février 2015 – RG 14/02026

Il est devenu d'usage courant d'entreposer dans un sous sol toutes sortes d'objets mobiliers tels que meubles ou livres et de s'y livrer à des activités diverses telles que le bricolage. De sorte que moisissures, insalubrité et autres troubles générés par une humidité chronique n'y ont en aucun cas leur place.

Dès lors, une insuffisance d'étanchéité due à des malfaçons, qui permet aux eaux de pluie provenant de la terrasse de s'infiltrer dans le sous sol, caractérise une impropriété à destination qui relève de la responsabilité légale de plein droit du constructeur et de son assureur décennal.

Défaut d'étanchéité d'une fosse à lisier

1ère chambre A, 28 septembre 2017, RG 14/05240

La construction d'une fosse à lisier constitue un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil de la loi et entre dans le cadre de la garantie décennale puisque les travaux entrepris pour sa réalisation ont fait appel aux techniques de travaux de bâtiments (terrassements, remblais, drainage) et ne peuvent s'analyser en la simple pose d'une géomembrane.

Dès lors qu'il résulte du rapport d'expertise judiciaire que les déchirures constatées sur la géomembrane ne lui permettent plus d'assurer sa fonction d'étanchéité, que le lisier n'est plus isolé dans la fosse mais s'écoule dans le champ situé en son aval, entraînant une pollution des sols et par conséquent le non respect des normes sanitaires, la fosse à lisier est impropre à sa destination.

Défaut de respect des normes de sécurité

1^{ère} A - 16 octobre 2014 - RG 12/871

Le défaut de conformité d'une construction aux règlements de sécurité applicables aux immeubles destinés à recevoir du public constitue un désordre décennal dès lors que sa fréquentation ayant été sous estimée, il s'est révélé dans les dix ans de sa réception impropre à sa destination en raison d'une insuffisance des équipements de sécurité incendie motivant un avis défavorable de la commission communale de sécurité à son utilisation en l'état.

Ce désordre n'était pas apparent à la réception, faute d'information donnée au maître de l'ouvrage sur l'effectif à ne pas dépasser dans cet immeuble conçu pour une fréquentation limitée.

Dégradation de l'étanchéité d'un mur

1^{ère} A2, 17 octobre 2006, RG : 05.1226

Revêt une nature décennale le désordre qui indépendamment de son caractère inesthétique, rend l'immeuble impropre à sa destination. La garantie est par conséquent due à raison de la reprise des joints de dilatation entre la façade et les balcons, dès lors que l'insuffisance de protection des coursives provoque une dégradation de l'étanchéité du mur et expose l'immeuble à un risque certain, actuel et permanent de pénétration des eaux pluviales, le fait que ce risque s'est déjà produit attestant de son effectivité.

N'est en revanche pas due la garantie à raison de la dégradation et du cloquage de l'enduit, dès lors que si ce vice est susceptible, selon l'expert, de rendre l'immeuble impropre à sa destination, le fait qu'aucune infiltration n'ait été observée pendant plus de dix exclut la réalisation de ce risque.

Désordre structurel

Chambre de l'immobilier, 22 mars 2018 – RG 14.7798

La mise en cause certaine de la pérennité de l'ensemble de la structure d'un immeuble en raison du sous-dosage des bétons et mortiers l'affectant dans ses éléments structurels et fragilisant sa rigidité globale constitue, en elle-même, un dommage certain rendant l'ouvrage impropre à sa destination et portant atteinte à sa solidité.

1ère A, 29 novembre 2012 – RG 12.2541 (désordre structurel)

Un grave désordre structurel affectant la charpente et avéré avant l'expiration du délai de dix ans, soit un fléchissement des poutres plus de trois fois supérieur au seuil de tolérance du fait de leur sous dimensionnement, la rend en soi impropre à sa destination en ce qu'elle ne reprend pas correctement la charge de la couverture et ne peut plus supporter son propre poids, et ce même en l'absence d'effondrement dans le délai décennal.

Dès lors c'est à bon droit que le juge des référés retient que ce désordre relève incontestablement de la garantie légale de plein droit, tant du vendeur d'immeuble à construire que de l'entreprise générale de construction qui a mis en œuvre le chantier.

Désordres affectant un enduit ou film étanche

1ère chambre section A, 6 février 2020, RG 15.7942

Un film anti-UV qui recouvre les panneaux de bardage Parklex de la façade d'un immeuble n'a pas qu'une fonction esthétique de préservation de la couleur de l'ensemble. Il assure une fonction d'étanchéité à l'eau de la façade et son décollement fait perdre au matériau composite une partie de sa protection d'origine.

La desquamation généralisée de ce film protecteur ne s'apparente donc pas à un simple défaut d'aspect mais entraîne une impropriété à la destination de l'ouvrage puisque la protection mécanique du bardage permettant l'étanchéité à l'eau de la façade n'est plus assurée. Il s'agit donc d'un désordre de nature décennale.

1ère A2, 25 mars 2008, RG : 06/7789

Pour que les désordres affectant un enduit de façade puissent être considérés comme portant atteinte à la destination de l'ouvrage et présenter ainsi un caractère décennal, il doit être démontré que s'agissant d'un revêtement destiné à garantir la maison contre les intempéries, ils ne présentent pas seulement un caractère inesthétique et consistent en des fissurations ou des décollements affectant l'étanchéité du mur et permettant la pénétration des eaux de pluie ou de ruissellement à l'intérieur de la maison, ou en tout cas que cette atteinte à la destination de l'ouvrage interviendra avec certitude dans le délai décennal

Désordres non infiltrants affectant un enduit de façade (non)

1^{ère} A02, 13 mai 2008, RG 07/259

Les désordres, consistant dans l'écaillage de la peinture, le faïençage et l'enduit de façade, relèvent de la responsabilité civile de droit commun, dès lors que l'expert n'indique pas qu'ils sont de nature à provoquer des infiltrations et qu'il n'est pas établi qu'ils relèvent de la garantie légale.

Désordre affectant la peinture anti abrasion d'un bassin de piscine

1^{ère} A2, 12 décembre 2006 - RG 05/1508 (travaux de

Relèvent de la garantie décennale énoncée par les articles 1792 et suivants du Code civil les travaux de peinture du bassin d'une piscine qui, bien que la piscine ait préexisté à ces travaux, lui sont indissociables, dès lors que la peinture n'avait pas une finalité simplement esthétique, mais était également destinée à un traitement anti abrasion et anti salissures des parois et que le désordre consistant en une opacité de l'eau a empêché l'exploitation de la piscine pour des raisons de sécurité, la rendant ainsi impropre à son usage.

Fissures graves provenant d'un tassement différentiel

1^{ère} Ch. A, 15 décembre 2016, RG 13/08490

Un architecte maître d'œuvre a engagé sa responsabilité décennale au titre de fissures provenant de tassements différentiels, nonobstant l'interruption de sa mission après sa mission d'assistance à la passation des marchés et avant la phase d'exécution des travaux, dès lors qu'il lui appartenait, dès le

stade des avant projets et de la conception générale inclus dans ses missions exécutées et facturées, de se préoccuper des contraintes du sol afin d'y adapter la conception de l'ouvrage et de soumettre aux entreprises consultées des plans et coupes intégrant ces contraintes et de solliciter à cet effet une étude de sol .

Perméabilité d'un abri de jardin

1^{ère} A2, 11 décembre 2007, RG 07/5102

S'il ne peut être exigé d'un abri de jardin une étanchéité parfaite comme doit l'être celle d'un bâtiment d'habitation, l'absence d'étanchéité constitue un vice caché rendant l'ouvrage impropre à sa destination dès lors que, du fait d'un montage réalisé de façon incorrecte et non conforme aux prescriptions du fabricant, l'abri est perméable à l'eau de toutes parts et n'offre donc pas le minimum de protection que doit normalement assurer un local ayant pour vocation d'abriter du matériel de jardin, ne serait-ce que pour éviter qu'il ne se rouille.

Vide sanitaire, litige portant sur sa hauteur (non)

1^{ère} A, 9 janvier 2014 – RG 20125944

Un vide sanitaire a essentiellement pour vocation de créer un espace isolant entre maison et sol d'assise. Il ne mesure en général pas plus de quelques dizaines de centimètres de haut et n'est pas obligatoirement accessible. Il ne peut donc être considéré comme un lieu destiné à la circulation même si, accessoirement et lorsque sa configuration s'y prête, il peut être utilisé à l'occasion pour y réaliser des branchements.

Ainsi, le fait que la hauteur du vide sanitaire varie selon les endroits de 40 à 60 centimètres ne peut être considéré comme un désordre de construction, a fortiori n'est pas de nature à le rendre impropre à sa destination.

Par ailleurs, le maître de l'ouvrage ne peut valablement invoquer la difficulté d'accès au vide sanitaire pour justifier son refus de le réceptionner.

OUVRAGE OU ÉLÉMENT D'OUVRAGE

Définition

Abri de piscine

1^{ère} chambre A, 19 juin 2014 - RG 12.224 (abri de piscine)

Un abri de piscine télescopique constitue un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code Civil au regard de ses dimensions importantes et de l'ancrage au sol de sa structure constituée de 7 travées télescopiques avec un clos et un couvert.

1^{ère} chambre A, 13 Septembre 2012- RG 09.8206 (abri de piscine)

Ne constitue ni un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code Civil, ni un élément d'équipement indissociable d'un ouvrage de fondation, un abri de piscine fixé au sol par de simples chevilles en plastique et de vis à bois aggloméré sur un support de matériaux hétérogènes sans aucune cohésion entre eux dès lors que, posé sans faire appel à des techniques du bâtiment et à l'aide de rails pouvant être enlevés par simple dévissage, il ne repose sur aucune fondation et est aisément démontable.

Enrochement

Chambre de l'immobilier, 24 mai 2019, RG 15.03803

Sont constitutifs d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil, en raison de leur importance et de leur fonction, des enrochements constitués de blocs rocheux hétérogènes reposant sur des fondations et empilés sur une hauteur de près de 6 mètres et sur 28 mètres linéaires, remplissant une fonction de soutènement à l'égard de deux parois, l'une verticale, l'autre très inclinée, créées à flanc de colline par le terrassement d'une plateforme de stationnement.

Fosse à lisier

1^{ère} chambre A, 28 septembre 2017, RG 14/05240

La construction d'une fosse à lisier constitue un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil de la loi et entre dans le cadre de la garantie décennale puisque les travaux entrepris pour sa réalisation ont fait appel aux techniques de travaux de bâtiments (terrassements, remblais, drainage) et ne peuvent s'analyser en la simple pose d'une géomembrane.

Réseau d'assainissement

1^{ère} chambre A, 18 janvier 2018, RG 14/05585

Un réseau d'assainissement constitue un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil même s'il n'est pas rattaché à un bâtiment.

PRESCRIPTION

Interruption

1^{ère} ch., sec. A2, 22 février 2005, RG 03/03484

L'effet interruptif de l'assignation en référé qui vise essentiellement les fissures et fissurations extérieures et intérieures et le pourrissement des plaques d'aggloméré de la toiture qui sont en relation directe de cause à effet avec l'absence de chaînage et de raidisseurs en béton dont elles sont les manifestations s'étend à ces graves défauts structurels, étant précisé que si les désordres doivent être visés pour que la prescription soit interrompue, aucun texte n'impose d'indiquer en outre leur cause technique.

QUALITÉ POUR AGIR

Syndicat des copropriétaires

1^{ère} chambre A, 13 septembre 2012 - RG 10.5422

Même si aux termes de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 le syndicat a qualité pour agir en justice, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, l'action en garantie des vices cachés n'appartient qu'aux seuls acquéreurs de biens et droits immobiliers ou à leurs ayants droit.

N'étant pas partie au contrat de vente, le syndicat des copropriétaires n'a pas qualité pour l'exercer, et ce quelle que soit la nature juridique, commune ou privative, de la partie de l'immeuble présentant des vices.

GARANTIE CONTRACTUELLE DE DROIT COMMUN

Non conformité aux règles de l'art

Valeur du DTU

1^{ère} A1, 18 décembre 2014 - RG 12/2817

Le DTU n'ayant qu'une valeur indicative lorsque le marché de travaux ne s'y réfère pas expressément, la réalisation d'une couverture en tuiles canal espacées latéralement de 4 à 9 cms et avec scellement latéral au mortier, non prévue par le DTU mais correspondant à une technique traditionnelle du Roussillon, ne constitue pas en soi une non conformité aux règles de l'art caractérisant un manquement du constructeur à ses obligations contractuelles dès lors qu'aucune malfaçon n'a été constatée dans sa mise en œuvre.

Obligation de conseil et de vérification personnelle

1^{ère} chambre A, 25 janvier 2018, RG 14/03044

L'entrepreneur dont les travaux ponctuels de reprise sur une toiture ancienne et déficiente se sont révélés inefficaces et inutiles, seule une réfection totale devant être effectuée, est tenu d'en rembourser le prix au maître de l'ouvrage, même s'agissant de travaux préconisés par l'expert judiciaire devenu en l'occurrence maître d'œuvre. En sa qualité d'homme de l'art, il devait en effet examiner le support et refuser de les exécuter. En ne le faisant pas, il a accepté le support et engagé sa responsabilité.

1^{ère} A, 16 novembre 2017, RG 13.5962

1) L'architecte chargé de la coordination des travaux étant tenu de vérifier l'adéquation entre les situations de travaux et la réalité du travail exécuté et de contrôler les factures avant que le maître de l'ouvrage ne les règle, il a manqué à ses obligations contractuelles s'il ne lui a signalé aucune des anomalies relevées par l'expert judiciaire et lui a fait croire que les factures correspondaient aux travaux exécutés et pouvaient être acquittées sans difficulté alors qu'il n'en était rien. En conséquence, il doit donc être condamné à lui payer le trop versé.

2) A manqué à ses obligations l'architecte qui a accepté de conduire les travaux de surélévation de la toiture d'un hôtel situé dans une commune classée sans attendre l'aval de l'administration, alors qu'il aurait dû mettre en garde le maître de l'ouvrage sur les risques liés à un éventuel refus de l'administration et s'abstenir de poursuivre la direction du chantier en cas de volonté de celui-ci de passer outre ces recommandations.

Toutefois, ce manquement n'est pas à l'origine de l'échec du projet dès lors que, si l'architecte s'était conformé à ses obligations, cela n'aurait pas évité l'interruption du chantier puisque l'administration n'aurait quand même pas donné son accord pour la surélévation de la toiture. Cette faute a seulement fait perdre une chance au maître de l'ouvrage d'éviter le paiement des travaux inutiles.

1ère chambre A1, 31 janvier 2013 – RG 11/1850

L'entreprise chargée de planter des arbres dans un bassin de rétention d'eau ne peut, pour s'exonérer de sa responsabilité contractuelle du fait de leur mortalité causée par leur incompatibilité avec la stagnation permanente de l'eau, faire valoir qu'elle s'est fiée à l'assurance par le maître d'œuvre de l'évacuation des eaux dans les 72 heures et imputer les désordres à l'insuffisance de la pente.

En effet, s'agissant d'un bassin de rétention ayant par nature vocation à être submergé en fonction des précipitations et de la topographie, il lui incombait de conseiller le maître d'œuvre pour le choix des espèces végétales, après avoir vérifié par elle-même la configuration des lieux sans se fier aveuglément à ses indications, sauf à refuser d'exécuter l'ouvrage si elle estimait que la viabilité de ses plants n'était pas assurée.

Obligation de moyens

Entreprise de forage

1ère A1, 11 avril 2013, RG 11/00324

Tenue uniquement de mettre les moyens en œuvre pour trouver de l'eau jusqu'à une profondeur de 80 mètres mais sans en garantir le résultat, une société de forage n'était pas tenue de faire réaliser préalablement une étude géologique pour s'assurer de la présence d'eau dans le sous sol dès lors que n'en garantissant pas la présence, elle n'était tenue à aucune obligation

accessoire de renseignement quant au niveau de la nappe phréatique ou du lieu du forage.

Obligation de résultat

Travaux de reprise en sous œuvre

1^{ère} A, 11 décembre 2014 – RG 11/05109

Les entreprises chargées par les propriétaires de travaux ayant pour seule finalité de mettre un terme définitif aux fissurations affectant leur maison et qui ont accepté d'y procéder en pleine connaissance de l'insuffisance des fondations d'origine eu égard à la nature argileuse du sol, avaient l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage de nature à constituer une solution efficace et pérenne à ces problèmes récurrents.

Le rapport d'expertise révélant que ces travaux étaient totalement inadaptés et ne permettaient pas d'apporter de solution définitive à la stabilisation complète de l'immeuble et que le principe même de la reprise en sous œuvre par plots était contraire aux règles de l'art, il en résulte que les constructeurs ont commis une faute qui engage leur responsabilité et que c'est cette défaillance dans l'exécution de leurs obligations contractuelles qui a permis l'apparition de nouvelles fissures que leur intervention avait précisément pour objet d'éviter.

MARCHÉ A FORFAIT

Intangibilité du prix

Erreur de taux de TVA

1^{ère} A, 15 juin 2017 – RG 14.03708

Le prix d'un marché à forfait ne peut être unilatéralement modifié, même au motif d'un changement ou d'une erreur dans le taux de la taxe applicable.

Rupture

Imputabilité

1ère A1, 19 novembre 2015 – RG 12/6782

Le maître de l'ouvrage qui a pris l'initiative de la rupture d'un marché à forfait en invoquant le refus d'intervention de l'artisan chargé du lot placoplatre et a fait intervenir sur le chantier une entreprise tierce, est entièrement responsable de cette rupture lorsqu'il résulte des pièces produites que les reports successifs de l'intervention du plaquiste provenaient d'importants retards survenus dans la mise en œuvre du lot maçonnerie, qu'il n'établit pas qu'il aurait refusé d'intervenir et qu'au contraire le maître d'œuvre loue sa disponibilité et sa ponctualité, signale sa présence à toutes les réunions de chantier et indique qu'il a accepté de reporter à quatre reprises la livraison de matériaux.

Dès lors le maître de l'ouvrage doit, en application de l'article 1794 du code civil, le dédommager de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise.

PÉNALITES DE RETARD

Calcul

1ère chambre A, 5 avril 2012 - RG 10.8069

Les pénalités contractuelles de retard fixées en application des articles L 232-1 et R 231-14 du Code de la Construction et de l'Habitation ont pour objet d'indemniser forfaitairement l'entier préjudice éprouvé par le maître de l'ouvrage et résultant du retard de livraison.

Dès lors la fixation d'un commun accord de ces pénalités interdit au maître de l'ouvrage de réclamer des dommages intérêts d'un montant supérieur à celui résultant de leur application.

Point de départ

Preuve de la date de démarrage effectif du chantier

Chambre de l'immobilier, 9 mai 2018 – RG 14.5544

En présence d'un acte d'engagement stipulant que la date de démarrage des travaux sera fixée par un ordre de service adressé à l'entreprise, une demande en paiement d'indemnités de retard n'est pas justifiée lorsqu'aucun ordre de service ni tout autre document ne fait la preuve de cette date et que les convocations des entreprises aux réunions de chantiers et à la réception des travaux ne permettent pas de déterminer la date de démarrage effectif du chantier ni de vérifier s'il est intervenu conformément aux prévisions du planning contractuel.

1ère chambre A, 5 avril 2012 - RG 10.8069

La livraison, qui permet de calculer les indemnités de retard, est le fait pour le constructeur de mettre son cocontractant en possession de l'immeuble construit et de lui en transférer ainsi la responsabilité. Elle se caractérise par la remise effective des clés et suppose que les travaux pouvant rester à achever ou à reprendre n'interdisent pas au maître de l'ouvrage d'y habiter dans des conditions normales.

Lorsque les réserves mentionnées dans le procès-verbal de réception imposent d'intervenir dans la quasi totalité des pièces de l'habitation, au niveau du faitage et jusque dans le vide sanitaire, que le constructeur a été dans l'obligation de conserver les clés de la maison et qu'il a été de ce fait impossible au maître de l'ouvrage d'en prendre possession, c'est la date de levée des réserves qui doit être considérée comme celle de la livraison effective.

Terme d'application

1ère A01, 22 novembre 2005, RG : 04/3391

En application de l'article R.231-14 du Code de la construction, les pénalités sont dues en cas de retard dans la livraison. Encore la livraison correspond-elle habituellement à la réception de l'immeuble, avec ou sans réserve, l'article susvisé ne conditionne pas le terme d'application de la clause pénale à la levée de réserves, ce qui au cas d'une réserve d'ordre mineur pourrait aboutir à un résultat manifestement excessif. La livraison doit en revanche correspondre à l'achèvement des travaux, lorsque sont réalisés les ouvrages et installés les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation de l'immeuble conformément à sa destination.

PRESCRIPTION

Application du délai décennal à toute action dirigée contre un constructeur, quel que soit son fondement

1ère A1, 7 juillet 2013 – RG n° 12/08054

Aux termes de l'article 1792-4-3 du Code Civil issu de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, « en dehors des actions régies par les articles 1792-3, 1792-4-3 et 1792-4-2, les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs désignés aux articles 1792 et 1792-1 et leurs sous-traitants se prescrivent par 10 ans à compter de la réception des travaux »

Ce texte qui uniformise les délais de prescription en matière de responsabilité des constructeurs, s'applique, compte tenu de sa généralité, à toutes les actions récursoires contre les locateurs d'ouvrage, qu'elles soient de nature délictuelle ou contractuelle.

En ce qu'il concerne spécifiquement les actions dirigées contre les constructeurs à l'exception de cas limitativement énumérés, il déroge aux dispositions de portée générale de l'article 2224 du Code Civil, aux termes duquel « *les actions personnelles ou immobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait du connaître les faits lui permettant de l'exercer* ».

Ainsi, d'une part ce délai décennal est applicable à toute action dirigée contre un constructeur, quel que soit son fondement juridique y compris extracontractuel ; d'autre part il court dans tous les cas à compter de la réception des travaux et non à compter de la date à laquelle celui qui l'exerce a été assigné par le maître de l'ouvrage.

RÉCEPTION

Réception et déclaration d'achèvement des travaux

1ère ch., sec. A02, 1er mars 2005, RG 04/00840

La déclaration d'achèvement des travaux adressée à l'administration, qui constate seulement l'exécution conforme aux lois et règlements en vigueur ainsi qu'aux autorisations délivrées pour l'opération en-cours, ne peut être

assimilée à la réception de l'ouvrage qui constitue le dernier stade de l'exécution du marché.

Réception tacite

1^{ère} chambre A, 25 janvier 2018, RG 14/03044

La location du logement par le maître de l'ouvrage constitue une prise de possession de l'ouvrage en état d'être reçu puisqu'habitable et caractérise sa volonté de recevoir tacitement les travaux à la date du bail.

1^{ère} Ch. A, 15 décembre 2016, RG 13/08490

Le seul règlement du solde des travaux à un entrepreneur est insuffisant à caractériser, en l'absence d'autres éléments, l'intention non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir à cette date les lots exécutés par lui, alors qu'il n'est nullement établi que l'entier ouvrage était en état d'être reçu à la date de ce règlement et que ce n'est qu'en prenant possession de sa maison cinq mois plus tard, sans remettre en cause la qualité du travail exécuté, que le maître de l'ouvrage a manifesté son intention non équivoque de l'accepter.

1^{ère} A1, 20 octobre 2016, RG 13/3302

Le fait que la SCI maître de l'ouvrage, pour des raisons commerciales, ait donné à bail le sous-sol et le rez-de-chaussée de l'immeuble dans leur état brut de décoffrage à une époque où les travaux de construction étaient toujours en cours (gros œuvre et étanchéité des étages, toiture) ne caractérise nullement, à l'égard des locataires d'ouvrage, sa volonté non équivoque de recevoir ces parties d'ouvrage à la date de signature du bail.

1^{ère} A1, 18 avril 2013 – RG n° 11/02996

Il ne peut y avoir de réception tacite de l'ouvrage lorsqu'après l'abandon par le constructeur du chantier inachevé, le maître de l'ouvrage qui n'avait pas réglé l'intégralité des travaux lui a adressé une lettre recommandée indiquant qu'ils étaient catastrophiques et absolument inacceptables et qu'il chargeait un avocat de faire valoir ses droits devant la juridiction compétente, ce qui traduit sa volonté de les refuser en l'état des désordres constatés.

Réception judiciaire

3ème chambre de l'immobilier, 2 juillet 2020, N° RG 15/09759

En l'absence de réception amiable, la réception judiciaire peut être ordonnée si les travaux aux sont en état d'être reçus. Tel n'est pas le cas lorsqu'il résulte du rapport d'expertise que lors de la prise de livraison par certains copropriétaires, de multiples réserves ont été notifiées, dont dix-huit rendant l'immeuble impropre à sa destination ou compromettant sa solidité, concernant essentiellement les parties communes et non reprises depuis la livraison, qu'aucun procès-verbal de réception n'a été remis, que l'assurance dommage ouvrage a refusé sa garantie en l'absence de réception des travaux, que certaines entreprises n'ont reçu aucun règlement, que les retenues de garanties n'ont pas été soldées, qu'il n'est justifié d'aucun dépôt de déclaration d'achèvement des travaux à la Mairie et que le branchement EDF n'avait pas été effectué.

Dès lors, la seule prise de possession de parties privatives, manifestement justifiée par le retard pris dans la réalisation des travaux, ne permet pas à elle seule, eu égard à l'absence d'achèvement des parties communes de l'immeuble constatée par l'expert et dénoncée par la copropriété et les acquéreurs, de prononcer, en l'état, une réception judiciaire à la date de la livraison.

1^{re} A1, 19 mai 2016

En l'absence de réception tacite, la réception judiciaire de l'ouvrage est fixée au jour de la mise en conformité de celui-ci aux règles de sécurité incendie, ce qui constitue le point de départ du délai de prescription de la responsabilité contractuelle du constructeur, quand bien même le maître de l'ouvrage était entré en possession avant.

Le désordre consistant en un sous dimensionnement de l'extracteur d'air vicié ayant été signalé à la réception, il incombe donc au constructeur de supporter le coût des travaux qu'il aurait dû réaliser avant celle-ci.

1ère A1, 20 octobre 2016, RG 13/3302

La réception judiciaire ne peut être prononcée à une date à laquelle un ouvrage ne disposait ni de l'électricité ni d'un dispositif de désenfumage d'une salle de restaurant et dont la mise hors d'air et hors d'eau restait à achever, de sorte qu'il n'était pas en état d'être reçu.

Les premières inondations étant survenues à une époque où il n'était pas réceptionné ni réceptionnable, la responsabilité des intervenants ne peut être recherchée que sur le fondement contractuel .

Reconnaissance de responsabilité non équivoque

1ère chambre A, 7 décembre 2017 – RG 13.5155

Ne valent pas reconnaissance de responsabilité non équivoque susceptible d'interrompre le délai de forclusion décennale les démarches accomplies par le maître d'œuvre auprès de l'entreprise de construction pour lui demander de remédier aux désordres puis auprès de son propre assureur.

RÉPARATION DU DOMMAGE

En cas de justification d'un préjudice de jouissance distinct de celui déjà réparé par des indemnités de retard

1ère Chambre A, 9 février 2017, RG 14/00148

«Justifie d'un préjudice distinct de celui né du seul retard dans la livraison des travaux et déjà réparé par l'allocation des pénalités de retard, le maître de l'ouvrage qui produit de nombreux témoignages attestant que la rénovation de sa maison devait permettre l'hébergement de ses parents âgés, mal voyants et éloignés de son domicile afin de faciliter leur prise en charge et qu'ils sont décédés en maison de retraite sans que leur fils ait jamais pu tenir sa promesse de rapprochement de son domicile et d'accompagnement de leur fin de vie, ce qui lui ouvre droit à une indemnité complémentaire au titre de la privation de jouissance.

En cas de travaux exécutés avant que le juge ne statue

1ère chambre A, 13 mars 2014 – RG 11/7760

Lorsque la victime de désordres constructifs a fait effectuer les travaux de réparation avant que le juge ne statue, leur estimation prévisionnelle par l'expert judiciaire est devenue caduque et il lui appartient de produire la

facture correspondante pour permettre de contrôler le montant de son préjudice effectif.

Principe de proportionnalité

Demande de démolition pour défaut d'altimétrie

1^{ère} chambre A, 14 septembre 2018, RG 16/07705

Lorsque la non-conformité contractuelle constituée par la surélévation de 40 cm de la maison n'affecte pas son habitabilité ni sa solidité, n'entraîne aucune conséquence sur son usage et que la pente rendue nécessaire pour l'accès au garage et l'accès piétonnier ne cause pas un préjudice important, la démolition de l'ouvrage constituerait une sanction disproportionnée par rapport à l'intérêt et l'utilité que les maîtres de l'ouvrage en retireraient, d'autant que la surélévation a été imposée par la faible portance des sols.

Principe de réparation intégrale

1^{ère} chambre A, 18 janvier 2018, RG 14/05585

En application du principe de réparation intégrale du dommage, les constructeurs responsables doivent supporter les conséquences de l'évolution de la réglementation et donc le coût d'un ouvrage conforme aux normes actuelles.

1^{ère} chambre A, 7 novembre 2013 RG 11/2521

Dès lors que la réfection totale d'une toiture ancienne est l'unique moyen de réparer intégralement le dommage subi par l'acquéreur et de le replacer dans la situation où il se serait trouvé en l'absence de désordres, il ne peut être considéré qu'il bénéficie d'une plus value et le coefficient de vétusté proposé par l'expert doit donc être écarté.

1^{ère} A2, 24 avril 2007 - RG 06.1245

Le principe de réparation intégrale du préjudice édicté à l'article 1149 du Code civil impose au constructeur fautif de prendre en charge l'intégralité des opérations engagées par son cocontractant pour réparer son erreur, y compris les frais dépassant le montant initial du contrat, dès lors qu'il était légitime de faire appel à un autre constructeur pour poursuivre les opérations, et que la détention exclusive du procédé de construction le

moins coûteux par le cocontractant fautif rend nécessaire l'utilisation de procédés traditionnels, plus coûteux. Le constructeur ne peut donc se prévaloir ni de son exclusivité ni du niveau inférieur des prix qu'il pratique pour faire supporter à ses cocontractants les conséquences de sa faute.

Réparation en nature

CA Montpellier, 1^{ère} A2, RG 6 février 2007

L'entrepreneur responsable de malfaçons ne peut, en application de l'article 1147 du Code civil, imposer une réparation en nature à la victime. Le maître de l'ouvrage est libre de refuser la réfection des travaux par celui qui est responsable des désordres et en qui il a perdu confiance, et est en droit de demander cette réfection par un tiers aux frais du débiteur.

1^{ère} A2, 13 juin 2006, RG : 05/4045

L'article 1147 du Code civil sanctionnant par des dommages et intérêts l'inexécution par une partie au contrat de ses obligations, un entrepreneur responsable de désordres de construction ne peut imposer à la victime une réparation en nature du préjudice. L'entrepreneur devra donc payer au maître de l'ouvrage la somme correspondant aux travaux propres à effectuer les réparations, sans retenir sa proposition non agréée par la victime de réaliser lui-même ces travaux.

SOUS TRAITANCE

Action directe du maître de l'ouvrage contre le sous traitant en qualité de garant en cas de défaillance du débiteur principal

CA Montpellier 1^{ère} chambre A, 31 janvier 2013, RG 11/1763

Les sommes dues par un garant à raison de la dette du garanti à l'égard de son créancier et en vertu d'une décision devenue irrévocable, peuvent être recouvrées directement par le créancier contre le garant, en cas de défaillance du garanti, débiteur principal.

Ainsi, lorsqu'un sous traitant a été définitivement condamné à garantir l'entrepreneur principal à raison de sa dette à l'égard du maître de l'ouvrage, celui-ci dispose d'un droit direct sur les sommes dues au titre de la garantie en cas de défaillance du débiteur principal.

Dès lors qu'il justifie de l'impossibilité de recouvrer sa créance sur le débiteur principal, en liquidation judiciaire, il est en conséquence bien fondé en sa demande de paiement dirigée contre le garant.

Agrément tacite par le maître de l'ouvrage

1ère A, janvier 2014 – RG 10/6120

En payant spontanément au sous traitant la quasi intégralité de sa facture et en précisant que ce paiement correspondait aux travaux qu'il avait réalisés conformément au contrat de sous traitance, par ailleurs versé aux débats, le maître de l'ouvrage a manifesté la volonté non équivoque d'agréer le sous traitant et ses conditions de paiement. Celui-ci bénéficie en conséquence d'une action directe à son encontre.

Contrat de sous traitance

1ère chambre A, 27 septembre 2012 - RG n° 10.9274

Ne constituent pas des contrats de sous traitance en dépit de leur intitulé les contrats, rédigés succinctement sur formulaire type, qu'un constructeur chargé de mettre en œuvre des normes parasismiques a fait signer à des artisans chargés d'intervenir sur un chantier, lorsque les pièces produites révèlent qu'en réalité, ils n'ont fait qu'exécuter des prestations de main d'œuvre sous sa direction et son contrôle et avec des matériaux fournis par lui et qu'ils ne disposaient d'aucune autonomie ni qualification leur permettant d'appréhender la technicité particulière des travaux. Dès lors le recours en garantie du constructeur à leur encontre n'est pas fondé.

Demande de paiement direct formée par le sous traitant - recevabilité

CA Montpellier, 1ère A2, 20 mars 2007 RG 06.1042

En application de l'article 8 de la loi du 31 décembre 1975, est irrecevable la demande de paiement direct formée par le sous-traitant contre le maître

de l'ouvrage, dès lors que le sous-traitant n'a pas adressé préalablement à l'entrepreneur principal, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa facturation accompagnée de toutes les pièces justificatives servant de base au paiement direct, afin que l'entrepreneur principal vérifie si le sous-traitant a rempli ses obligations de manière suffisamment satisfaisante pour justifier le paiement qui en est la contrepartie, et lui signifier sa décision d'avaliser sa demande en paiement ou au contraire de la rejeter en tout ou partie.

TRAVAUX DE REPRISE EN SOUS ŒUVRE

Obligation d'apporter une solution efficace et pérenne

1^{ère} A, 11 décembre 2014 – RG 11/05109

Les entreprises chargées par les propriétaires de travaux ayant pour seule finalité de mettre un terme définitif aux fissurations affectant leur maison et qui ont accepté d'y procéder en pleine connaissance de l'insuffisance des fondations d'origine eu égard à la nature argileuse du sol, avaient l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage de nature à constituer une solution efficace et pérenne à ces problèmes récurrents.

Le rapport d'expertise révélant que ces travaux étaient totalement inadaptés et ne permettaient pas d'apporter de solution définitive à la stabilisation complète de l'immeuble et que le principe même de la reprise en sous œuvre par plots était contraire aux règles de l'art, il en résulte que les constructeurs ont commis une faute qui engage leur responsabilité et que c'est cette défaillance dans l'exécution de leurs obligations contractuelles qui a permis l'apparition de nouvelles fissures que leur intervention avait précisément pour objet d'éviter.

TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES

Acceptation ou ratification par le maître de l'ouvrage

1^{ère} A, 15 juin 2017 – RG 14.03757

En payant, intégralement et sans réserve, des travaux supplémentaires dont ils connaissaient le principe et le coût pour les avoir commandés oralement après avoir étudié les devis correspondants, ainsi que cela résulte des indications précises et détaillées de 21 procès-verbaux de réunions de chantier, les maîtres de l'ouvrage ont manifesté leur intention non équivoque de les ratifier.

Ils doivent être déboutés de leurs demandes contre l'architecte dès lors que, tenus de démontrer que ce paiement ne procédait pas d'une volonté de ratifier les travaux supplémentaires, ils n'invoquent ni ne justifient d'aucun élément de nature à renverser cette présomption.

1ère Chambre A, 16 mars 2017, RG 14/00789

Le paiement de travaux supplémentaires par le maître de l'ouvrage ne révèle pas son intention expresse et non équivoque de les ratifier lorsqu'il résulte des pièces produites qu'après en avoir découvert l'existence, il a d'abord refusé d'en assumer le coût en rappelant que le marché était forfaitaire et que ce supplément resterait à la charge de l'entrepreneur et a ensuite refusé de signer l'avenant soumis par l'architecte, et qu'il ne s'est résolu à les payer que sous la menace écrite par l'entrepreneur de suspendre les travaux de remblaiement à défaut de règlement des factures et ne l'a fait ainsi que pour permettre l'achèvement du chantier et prévenir tout contentieux avec les copropriétés voisines. Sa demande en répétition de l'indu doit donc être accueillie.