



**DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS**

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 mars 2021, n° 19-21078, F-D, *bjda.fr* 2021, n° 74, note V. Zalewski-Sicard

### **Erreur d'implantation et garantie décennale**

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 mars 2021, n° 19-21078, F-D**

**Assurance construction – Garantie décennale – Erreur d'implantation – Permis de construire – Risque de démolition – Impropropriété à la destination**

*Dès lors que l'erreur d'implantation fait courir un risque de démolition de l'ouvrage, elle rend l'ouvrage impropre à sa destination et relève de la garantie décennale.*

50 cm de différence = une indemnisation de 276 069 euros TTC ! L'erreur d'implantation a un coût élevé, d'autant que la Cour de cassation maintient une jurisprudence constante en ce domaine, ainsi qu'en atteste à nouveau un arrêt du 18 mars 2021.

Dans l'espèce qui lui était soumise, un couple avait conclu un CCMI avec fourniture du plan. A la suite de cette construction, ils n'ont pas réussi à obtenir un certificat de conformité, le maire de la commune leur ayant indiqué que la maison n'était pas conforme au permis de construire. Leur demande de permis de construire modificatif n'a pas abouti. Il est vrai que le niveau d'implantation de la maison avait été surélevé pour échapper à l'eau qui envahissait la fouille et pour éviter des risques d'inondations du sous-sol. Il en est résulté notamment que par rapport aux plans du permis de construire, le dépassement du faîtage s'élève à 50 cm.

Du fait de cette absence de conformité, les maîtres de l'ouvrage ont agi à l'encontre du constructeur et de l'assureur sur le fondement de la garantie décennale pour obtenir la reconstruction de l'ouvrage.

Relativement à cette demande, il doit être précisé que régulièrement, la Cour de cassation retient que la garantie décennale peut être invoquée utilement en présence d'une erreur d'implantation par rapport aux règles d'urbanisme conduisant à une démolition. Ainsi, dans un arrêt du 12 juin 2013, elle a jugé que l'erreur d'implantation ne pouvait pas être régularisée et aboutissait à la démolition de l'ouvrage et relevait donc de la garantie décennale sans que le maître de l'ouvrage n'ait à démontrer l'existence d'une telle action<sup>1</sup>. Dans un arrêt du 4 mai 2016, elle précise que dès lors que l'erreur d'implantation rend nécessaire la démolition et la reconstruction de

---

<sup>1</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 juin 2013, n° 12-19.103.

l'immeuble, elle rend l'ouvrage impropre à sa destination<sup>2</sup>. Il en a été de même dans une décision du 6 décembre 2018 où il est retenu que la décision irrévocable de condamner le constructeur à démolir et reconstruire l'immeuble caractérisait l'impropriété de l'ouvrage à sa destination<sup>3</sup>. Il revient d'ailleurs aux juges du fond de rechercher, en présence d'une telle erreur, si celle-ci rend nécessaire la démolition et la reconstruction de la maison. Si tel est le cas, l'ouvrage doit être jugé impropre à sa destination<sup>4</sup>.

En l'espèce, pour critiquer la décision rendue par les juges d'appel, l'assureur a mis en avant que ces derniers retenaient l'existence d'un risque de démolition. Or, la démolition n'étant pas certaine, la garantie décennale ne pouvait être mise en œuvre. Autrement dit, suivant l'assureur, il revenait au maître de l'ouvrage d'établir que la démolition devait intervenir dans le délai de la garantie décennale pour pouvoir prétendre à indemnisation sur son fondement.

La Cour de cassation n'a pas été convaincue, rejetant le pourvoi. Un tel arrêt s'inscrit dans la lignée de la jurisprudence relative à l'erreur d'implantation. En effet, la Cour n'impose pas au maître de l'ouvrage d'établir qu'une action en démolition a été exercée mais uniquement que la conformité par rapport au permis de construire a été contestée et que la démolition est susceptible d'être ordonnée<sup>5</sup>. Le risque de démolition rejoint ainsi le risque d'inondation<sup>6</sup> ou encore le risque d'écroulement en raison de l'absence de respect des normes parasismiques. Une telle solution nous apparaît acceptable dès lors que pour reprendre les termes de Cyrille Charbonneau, il y a bien une altération matérielle de l'ouvrage, ce dernier étant susceptible de faire l'objet d'une démolition<sup>7</sup>.

Vivien Zalewski-Sicard,  
Maître de conférences HDR  
Université Toulouse 1, Capitole

### L'arrêt :

(...)

### **Faits et procédure**

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 15 mai 2019), par contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan du 9 février 2009, M. et Mme R... ont confié la construction d'une maison à usage d'habitation à la société Baticonfort, assurée par la société Aviva assurances, en souscrivant une assurance dommages-ouvrage auprès du même assureur.

---

<sup>2</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 mai 2016, n° 15-15899. Sur cette jurisprudence : C. Charbonneau, Défaut d'implantation de l'ouvrage, entre droit spécial et droit commun, *RDI*, 2016, p. 253 – A. Caston et M. Poumarède, L'obligation de démolir l'immeuble, *RDI* 2020, p. 647.

<sup>3</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 déc. 2018, n° 17-28513.

<sup>4</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 mai 2016, n° 15-15899.

<sup>5</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 juin 2013, n° 12-19103.

<sup>6</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 oct. 2014, n° 13-19867.

<sup>7</sup> L. Karila et C. Charbonneau, Droit de la construction : responsabilités et assurances, n° 258 et s., Lexisnexis, 2017, 3<sup>e</sup> éd.

3. Une erreur d'implantation altimétrique ayant été constatée, M. et Mme R..., alléguant la nécessité de démolir et de reconstruire la maison, ont assigné, après expertise, la société Baticonfort et son assureur en indemnisation de leurs préjudices.

### **Examen du moyen**

#### **Enoncé du moyen**

4. La société Aviva assurances fait grief à l'arrêt de dire que la non-conformité de la construction aux prescriptions du permis de construire constitue un désordre de nature décennale et qu'elle doit sa garantie et de la condamner à payer à M. et Mme R... le coût des travaux de démolition-reconstruction de la maison, alors :

« 1°/ que, si une erreur d'implantation non régularisable, susceptible d'aboutir à la démolition de l'immeuble, peut porter atteinte à la destination de l'immeuble et constituer un désordre de nature décennale, c'est à la condition que la démolition de l'immeuble soit certaine dans le délai décennal ; que la cour d'appel qui fait seulement état d'un risque de démolition lié au fait que l'action dont disposerait la commune à cette fin ne serait pas prescrite, sans caractériser plus avant que cette démolition dans le délai décennal serait certaine, n'a pas caractérisé le caractère décennal du désordre résultant en l'espèce du défaut d'implantation, et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 du code civil et de l'article L. 242-1 du code des assurances ;

2°/ que la cour d'appel qui n'a pas même constaté l'existence d'une diligence quelconque de la commune [...] manifestant son intention de saisir le tribunal de grande instance aux fins de démolition de l'immeuble dans le délai de prescription, dans les conditions prévues à l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme, n'a pas caractérisé de façon concrète le risque de voir ordonner la démolition de l'ouvrage dans le délai requis et a de plus fort privé sa décision de base légale au regard des dispositions précitées ;

3°/ qu'il résulte de la combinaison des articles L. 462-2 et R. 462-6 du code de l'urbanisme que, lorsque le bénéficiaire d'un permis ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable a adressé au maire une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux réalisés en vertu de cette autorisation, l'autorité compétente ne peut plus en contester la conformité au permis ou à la déclaration si elle n'a pas dans le délai, suivant le cas, de trois ou de cinq mois, mis en demeure le bénéficiaire de l'autorisation soit de déposer un dossier modificatif soit de mettre les travaux en conformité ; que la cour d'appel qui constate que la commune [...] s'est bornée, dans le délai précité à déclarer refuser la délivrance d'un certificat de conformité sans émettre de mise en demeure, ce dont il résultait qu'elle ne pouvait plus se prévaloir de la non-conformité de l'ouvrage dans le cadre de l'action prévue à l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme, ne pouvait déduire l'existence d'un désordre décennal de ce que cette action n'était pas prescrite, sans méconnaître les dispositions précitées, outre les articles 1792 du code civil et L. 242-1 du code des assurances ;

4°/ que le bénéficiaire des travaux pouvant solliciter la délivrance d'une attestation justifiant de l'absence de contestation régulière de la conformité de l'ouvrage lorsque cette conformité n'a pas été contestée par l'autorité compétente dans les formes et délais prévus par les articles L. 462-2 et R. 462-6 du code de l'urbanisme, la cour d'appel ne pouvait déduire que le seul refus de délivrance du certificat de conformité était susceptible de caractériser l'existence d'un dommage décennal, sans méconnaître ces mêmes dispositions, ensemble l'article R. 462-10 du code de l'urbanisme. »

#### **Réponse de la Cour**

Ayant souverainement retenu que l'erreur d'implantation faisait actuellement courir le risque de la démolition de l'ouvrage, la cour d'appel a pu, de ces seuls motifs, en déduire que le désordre, qui rendait l'ouvrage impropre à sa destination, était de nature décennale.

5. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ; (...)