



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

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3^e civ., 13 juill. 2022, n° 21-19062, F-D, *bjda.fr* 2022, n° 83, note M.-L. Cognon

**La responsabilité de l'entrepreneur à l'égard du sous-locataire
avant réception des travaux**

Cass. 3^e civ., 13 juill. 2022, n° 21-19062, F-D

Sous-location d'un local commercial avant réception des locaux en construction – Dégât des eaux – RC maître de l'ouvrage pour sous-location prématurée (non) – Obligation de résultat du constructeur devant réaliser des essais pour éviter tout sinistre, que les locaux commerciaux soient vides ou loués – RC constructeur (oui)

8. La cour d'appel a rappelé que la société Yves Le Pape était tenue, avant réception à l'égard du maître de l'ouvrage, à une obligation de résultat la rendant responsable de tous désordres du fait de ses travaux et qu'il lui appartenait ainsi, si nécessaire, de réaliser des essais pour éviter tout sinistre, que les locaux commerciaux soient vides ou loués.

9. Elle a, ensuite, relevé que les travaux d'empierrement et d'enrobés, qui avaient bouché la descente d'eaux pluviales, avaient été réalisés par la société Yves Le Pape, alors qu'elle savait n'avoir pas raccordé une descente d'eaux mais avait oublié cette absence de raccordement lors de la réalisation du parking, et en a déduit que des essais sur les réseaux avant l'ouverture du local commercial par le sous-locataire n'auraient pas empêché la survenue du sinistre.

10. En l'état de ces énonciations et appréciations, la cour d'appel a pu retenir, répondant aux conclusions prétendument délaissées, que les préjudices subis par le sous-locataire avait pour cause exclusive, non la location prématurée des locaux commerciaux, mais la faute de la société Yves Le Pape.

L'assureur du sous-locataire commercial, victime d'un dégât des eaux, est bien fondé à exercer son recours subrogatoire à l'encontre de l'entrepreneur, quand bien même la sous-location serait prématurée en l'absence de réception des travaux. C'est ce qu'a confirmé la Cour de cassation dans un arrêt du 13 juillet 2022, rejetant le pourvoi formé par l'entrepreneur.

Un bail à construction est conclu avec la société GUEPA, maître de l'ouvrage, le 4 juillet 2012. Le même jour, la société GUEPA sous-loue une partie des locaux à construire à la société Des Couleurs dans la demeure, sous-locataire, assurée auprès de la Caisse Régionale d'Assurances Mutuelles Agricoles (CRAMA), Groupama Loire Bretagne.

Le lot Terrassement, VRD et bordures est confié à la société Yves Le Pape et fils travaux publics (société Yves Le Pape). Les travaux d'enrobé du parking réalisés par la société Yves Le Pape sont planifiés le 19 décembre 2012 et la réception de l'immeuble le 23 avril 2013. Cependant, le sous-locataire a décidé d'ouvrir son magasin au public le 1^{er} décembre 2012, et il a été victime d'un dégât des eaux dans la nuit du 19 au 20 décembre 2012, lors des travaux d'enrobé du parking.

Sa compagnie d'assurance, la société CRAMA Groupama Loire Bretagne, a dans un premier temps garanti le sinistre. Elle a ensuite exercé son recours subrogatoire à l'encontre du bailleur/maître de l'ouvrage, la société GUEPA, et à l'encontre de l'entrepreneur, la société Yves Le Pape.

Par arrêt en date du 1^{er} avril 2021, la cour d'appel de Rennes a condamné la société Yves Le Pape, entrepreneur, à rembourser à l'assureur du sous-locataire les sommes versées. Mécontente, la société Yves Le Pape a inscrit un pourvoi en cassation en faisant notamment valoir que « la faute du maître de l'ouvrage et le fait d'un tiers sont de nature à exonérer l'entrepreneur de sa responsabilité », estimant en effet que la mise en location de façon prématurée du local commercial était de nature à l'exonérer de sa responsabilité.

La démonstration de la société Yves Le Pape ne convainc pas la Cour de cassation, qui rejette le pourvoi. D'une part, avant réception de l'ouvrage, l'entrepreneur est tenu à une obligation de résultat à l'égard du maître de l'ouvrage, le rendant responsable de tous désordres du fait de ses travaux.

Cet arrêt est l'occasion pour la Cour de cassation de rappeler le régime de responsabilité de l'entrepreneur avant réception des travaux.

Dans ce cadre, il engage sa responsabilité sur le fondement contractuel¹. En revanche, à l'égard du sous-locataire, et donc de son assureur, subrogé dans ses droits, il engage sa responsabilité sur le fondement délictuel, ce qui suppose ainsi de caractériser l'existence d'une faute délictuelle. Il est admis en jurisprudence que « *le tiers à un contrat peut invoquer sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage.* »²

Cependant, en l'espèce, la faute délictuelle est caractérisée : « *Les travaux d'empierrement et d'enrobés, qui avaient bouché la descente d'eaux pluviales, avaient été réalisés par la société Yves Le Pape, alors qu'elle savait n'avoir pas raccordé une descente d'eaux, mais avait oublié cette absence de raccordement lors de la réalisation du parking* ».

La responsabilité de la société Yves Le Pape est donc susceptible d'être engagée, dès lors que la faute commise est en lien de causalité avec les préjudices du sous-locataire, ce qui est confirmé dans la présente espèce.

D'autre part, la faute de l'entrepreneur est la cause exclusive des préjudices subis par le sous-locataire. Ce dernier ne peut donc tenter de s'exonérer de sa responsabilité.

La société Yves Le Pape avait tenté devant la cour d'appel de soutenir que la sous-location prématurée du local commercial non conforme à sa destination et empêchant en outre le déroulement du chantier dans des conditions normales était de nature à l'exonérer de sa responsabilité.

La cour d'appel a répondu par la négative : la location du local commercial ne constitue pas une faute. La Cour de cassation va plus loin sur le terrain du lien de causalité. Les préjudices

¹ Cass. 3^e civ., 17 déc. 1997, n° 95-19.504 ; Cass. 3^e civ., 6 mai 2003, n° 01-03.521 ; Cass. 3^e civ., 27 janv. 2010, n° 08-18.026 ; Cass. 3^e civ., 16 juin 2015, n° 14-17.198.

² Cass., ass. plén., 6 oct. 2006, n° 05-13.255 ; Cass., ass. plén., 13 janv. 2020, n° 17-19.963 ; Cass. com., 15 juin 2022, 19-25.750.

subis par le sous-locataire ne résultent pas d'une location prématurée des locaux commerciaux, mais de la faute de la société Yves Le Pape, qui est la cause exclusive des dommages.

Les trois conditions de la responsabilité civile - la faute, le préjudice et le lien de causalité- sont ainsi caractérisées à l'égard de l'entrepreneur, qui ne peut donc tenter d'échapper à sa responsabilité.

L'assureur du sous-locataire, subrogé dans les droits de son assuré, peut donc exercer son recours subrogatoire à l'encontre du constructeur qui engage ainsi sa responsabilité civile délictuelle à l'égard du sous-locataire avant la réception du chantier.

M.-L. Cognon

Avocat au Barreau de Lyon,

Chargée de cours magistraux en droit civil à l'IAE LYON School of Management-Université LYON 3

L'arrêt :

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 1er avril 2021), bénéficiaire d'un bail à construction conclu le 4 juillet 2012, la société Guepa a, le même jour, sous-loué une partie des locaux à construire à la société Des Couleurs dans la demeure (le sous-locataire), assurée auprès de la société CRAMA Groupama Loire Bretagne (l'assureur).
2. Le lot terrassement, VRD et bordures a été confié à la société Yves Le Pape et fils travaux publics (la société Yves Le Pape).
3. Le sous-locataire a ouvert son magasin au public le 1er décembre 2012.
4. Il a subi un dégât des eaux dans la nuit du 19 au 20 décembre 2012.
5. L'assureur du sous-locataire a, après expertise, assigné la société Guepa et la société Yves Le Pape en remboursement des sommes versées à son assuré.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses première et deuxième branches, et sur le second moyen, ci-après annexés

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen, pris en ses troisième et quatrième branches

Enoncé du moyen

7. La société Yves Le Pape fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à l'assureur du sous-locataire une certaine somme, alors :

« 3°/ que la faute du maître de l'ouvrage et le fait d'un tiers sont de nature à exonérer l'entrepreneur de sa responsabilité ; qu'il est constant que la société Guepa, maître de l'ouvrage, a décidé de mettre le local commercial de l'immeuble en cours de construction à disposition d'un sous-locataire, la société Des Couleurs dans la Demeure, dès le 15 octobre 2012 avant la livraison et réception de l'ouvrage et les essais d'étanchéité ; que la cour d'appel a elle-même relevé que le sous-locataire a aménagé son local commercial puis ouvert au public le 1er décembre 2012 tandis que l'immeuble était en cours de construction, les travaux d'enrobé du parking par la société Yves Le Pape étant planifiés le 19 décembre 2012 et la réception de l'immeuble le 23 avril 2013, de sorte qu'il s'agissait d'une sous-location prématurée d'un local commercial non conforme à sa destination empêchant en outre le déroulement du chantier jusqu'à son terme dans des conditions normales ; qu'en jugeant cependant que « la location du local commercial n'était pas fautive », la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1382 devenu 1240 du code civil ;

4°/ que tout jugement doit être motivé à peine de nullité ; que la faute du maître de l'ouvrage et le fait d'un tiers sont de nature à exonérer l'entrepreneur de sa responsabilité ; que la cour d'appel a refusé à la

société Yves Le Pape toute exonération de responsabilité, au seul motif que « la location du local commercial [?] n'est pas à l'origine du dommage » ; qu'en statuant de la sorte, sans mieux s'expliquer sur l'absence de lien de causalité entre la faute du bailleur et les préjudices dont le sous-locataire, par l'intermédiaire de son assureur, sollicitait l'indemnisation, la cour d'appel qui s'est déterminée par un motif d'ordre général, sans justifier son appréciation au regard des éléments de fait de l'espèce, a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

8. La cour d'appel a rappelé que la société Yves Le Pape était tenue, avant réception à l'égard du maître de l'ouvrage, à une obligation de résultat la rendant responsable de tous désordres du fait de ses travaux et qu'il lui appartenait ainsi, si nécessaire, de réaliser des essais pour éviter tout sinistre, que les locaux commerciaux soient vides ou loués.

9. Elle a, ensuite, relevé que les travaux d'empierrement et d'enrobés, qui avaient bouché la descente d'eaux puviales, avaient été réalisés par la société Yves Le Pape, alors qu'elle savait n'avoir pas raccordé une descente d'eaux mais avait oublié cette absence de raccordement lors de la réalisation du parking, et en a déduit que des essais sur les réseaux avant l'ouverture du local commercial par le sous-locataire n'auraient pas empêché la survenue du sinistre.

10. En l'état de ces énonciations et appréciations, la cour d'appel a pu retenir, répondant aux conclusions prétendument délaissées, que les préjudices subis par le sous-locataire avait pour cause exclusive, non la location prématurée des locaux commerciaux, mais la faute de la société Yves Le Pape.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Yves Le Pape et fils travaux publics aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Yves Le Pape et fils travaux publics à payer à la société CRAMA - Groupama Loire Bretagne la somme de 3 000 euros et rejette les autres demandes ;