

DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS**CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :**

Cass. 3^e civ., 13 juill. 2022, n° 21-13567, F-D, *bjda.fr* 2022, n° 83, note S. Brena

**Les dommages consécutifs aux désordres relèvent
de la responsabilité spéciale des constructeurs**

Cass. 3^e civ., 13 juill. 2022, n° 21-13567, F-D

Responsabilité décennale – Préjudices consécutifs – Fondement de la responsabilité – Responsabilité de droit commun – Dommage prévisible – Ouvrage inachevé – Abandon de chantier

Dans cette décision, la Cour de cassation affirme clairement que les dommages consécutifs relèvent de la responsabilité spéciale des constructeurs, en l'espèce de la responsabilité décennale. Les désordres consécutifs entrent alors naturellement dans le champ de l'assurance obligatoire de responsabilité civile décennale tout en étant indemnisable à la condition d'être prévisibles, ce qu'est nécessairement la perte de revenus locatifs.

Le maître de l'ouvrage avait confié à un entrepreneur des travaux de gros-œuvres et de toiture sur un immeuble lui appartenant. L'ouvrage n'étant pas achevé et le chantier abandonné, le maître de l'ouvrage assignait l'entrepreneur et son assureur responsabilité civile décennale en financement des travaux de reprise des désordres et en indemnisation de ses préjudices immatériels consécutifs¹ – préjudice économique (perte de jouissance de l'immeuble) et préjudice moral (dont la teneur n'est pas précisée par la décision) – sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.

Si, en appel, le constructeur et l'assureur sont condamnés *in solidum* à financer les travaux de reprise pour plus de 30.000 €, la Cour d'appel de Basse-Terre a en revanche estimé que l'indemnisation du préjudice économique et du préjudice moral relève du droit commun de la responsabilité contractuelle et non de l'article 1792 du Code civil. Ayant soulevé d'office le moyen tiré de la non-souscription de la protection facultative des dommages immatériels, les juges guadeloupéens écartent la garantie de l'assureur. Par surcroît, la Cour d'appel a considéré que le préjudice économique de jouissance n'était pas prévisible au moment de la conclusion du contrat, contrat qui ne mentionnait pas la destination locative du bien. Par conséquent, ce préjudice ne pouvait être indemnisé.

Le maître de l'ouvrage se pourvoit en cassation, excipant, de première part, de la violation du principe du contradictoire, faute pour les juges du fond d'avoir préalablement invité les parties à présenter leurs observations sur le moyen tiré de la non-souscription de la garantie facultative d'assurance. De deuxième part, le maître faisait valoir que les préjudices consécutifs aux

¹ Préjudices qui résultent des désordres affectant l'ouvrage : trouble de jouissance (impossibilité d'utiliser l'ouvrage ou de le louer), frais de logement, frais de remise en état, frais financiers mais aussi préjudices extra-patrimoniaux (anxiété notamment).

désordres affectant l'ouvrage relèvent bel et bien, comme le désordre lui-même, des articles 1792 et suivants du Code civil. De dernière part, le maître de l'ouvrage soutenait que l'impossibilité de louer le bien constitue un dommage prévisible, quand bien même le contrat ne ferait pas référence à la destination locative du bien.

Ce sont ainsi plusieurs problèmes de droit qui étaient portés devant la Cour de cassation.

Le premier consistait à déterminer dans quelle mesure le juge peut soulever d'office un moyen non-utilisé par les parties. La réponse de la Cour de cassation est classique et s'inscrit dans le prolongement d'une jurisprudence bien établie² : si le juge peut soulever un moyen d'office, c'est à la condition d'inviter les parties à présenter leurs observations. Faute de l'avoir fait, en l'espèce au sujet du défaut de souscription de l'assurance facultative responsabilité de droit commun, l'arrêt encourait la cassation. Cette solution classique et justifiée n'appelle guère d'observations complémentaires.

Le deuxième problème portait sur la détermination du champ d'application de la responsabilité spéciale des constructeurs et assimilés et, plus précisément, sur la question de savoir si les préjudices consécutifs au dommage à l'ouvrage (le défaut d'achèvement) relèvent de la responsabilité spéciale des constructeurs ou de la responsabilité contractuelle de droit commun. C'est sans ambiguïté que la Cour de cassation prend position sur cette question controversée, en faveur de l'inclusion de ces préjudices dans le champ de la responsabilité spéciale des articles 1792 et suivants du Code civil : « *tous dommages, matériels et immatériels, consécutifs aux désordres de l'ouvrage, doivent être réparés par le constructeur tenu à garantie en application* » de l'article 1792 du Code civil.

Le troisième et dernier problème portait sur le caractère indemnisable du préjudice économique de jouissance compte tenu de l'exigence de prévisibilité propre à la responsabilité contractuelle et de l'absence d'indication de la destination locative du bien dans le contrat liant le maître à l'entrepreneur. La Haute juridiction estime que ce silence contractuel ne s'oppose pas à la prévisibilité de ce préjudice économique, l'entrepreneur ne pouvant ignorer que le maître de l'ouvrage jouira du bien, soit pour lui-même, soit en le louant.

Cette décision participe ainsi à la clarification du champ d'application de la responsabilité spéciale des constructeurs, qui s'étend aux dommages consécutifs (I) et du régime de cette responsabilité spéciale, qui voit s'appliquer l'exigence de prévisibilité du dommage indemnisable (II).

D) L'extension du champ de la responsabilité spéciale aux dommages consécutifs

Cette extension est, nous semble-t-il, actée dans son principe par l'arrêt sous commentaire ; ses conséquences méritent cependant d'être évaluées.

Le principe de l'application des articles 1792 du Code civil aux dommages consécutifs résulte clairement de la décision de la Cour de cassation, qui censure les juges du fond pour avoir fondé la responsabilité de l'entrepreneur sur l'ancien article 1147 du Code civil. Cette solution conforte la jurisprudence de la Cour de cassation, qui a déjà eu l'occasion d'intégrer les dommages consécutifs à la responsabilité décennale³. Elle ne s'impose cependant pas avec

² Récemment : Cass. civ. 2^e, 15 sept. 2022, n° 21-12.278, à paraître au Bulletin ; Cass. soc., 19 oct. 2022, n° 21-17.752. V. déjà, Cass. civ. 1^{re}, 29 oct. 1973, n° 72-13.174, Bull. civ. I, n° 288.

³ Cass. civ. 3^e, 15 janv. 2003, n° 00-16.106 et n° 00-16453, Bull. civ. III, n° 5.

évidence. En effet, l'article 1792 du Code civil vise la responsabilité des constructeurs au titre des « dommages [...] qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou [...] le rendent impropre à sa destination ». Aussi est-il possible de voir dans cette disposition, soit un mécanisme de responsabilité se limitant à la correction des dommages à l'ouvrage – comme l'avait fait la Cour d'appel en l'espèce –, les dommages consécutifs relevant alors de la responsabilité contractuelle de droit commun, soit de considérer le dommage à l'ouvrage comme une condition d'application d'un régime de responsabilité couvrant l'ensemble des conséquences de ce désordre, y compris les dommages consécutifs. C'est cette dernière solution, critiquée par certains auteurs⁴, que la Cour de cassation retient. Elle a le mérite de l'unité.

Les conséquences de cette approche moniste du champ de la responsabilité spéciale des constructeurs méritent d'être mesurées, tant sur le terrain de la responsabilité que sur celui de l'assurance.

S'agissant de la responsabilité, les dommages consécutifs relèvent donc des dispositions spéciales des articles 1792 et suivants du Code civil. Ce régime supposera, d'une part, que la réception – expresse, tacite ou judiciaire – soit intervenue. Observons d'ailleurs que la réception est la grande absente de la scène qui s'est jouée en l'espèce. En effet, les abandons de chantier sont le théâtre de situations dans lesquelles cette réception n'est pas intervenue et, partant, auxquelles ne s'appliquent pas la responsabilité spéciale des constructeurs. La solution retenue par la Cour de cassation ne vaut donc que sous réserve de réception des travaux. D'autre part, la responsabilité des constructeurs sera enfermée dans les délais de forclusion de dix ans, voire de deux ans si les dommages sont consécutifs à un désordre affectant un élément d'équipement dissociable qui fonctionne sans rendre l'ouvrage impropre à sa destination. C'est d'ailleurs dans cette dernière situation que la différence de régime se fera sentir puisque la responsabilité de droit commun post-réception est également enfermée dans un délai de dix ans à compter de la réception⁵. Enfin, le maître de l'ouvrage n'aura pas à démontrer une faute de l'entrepreneur, faute dont la responsabilité contractuelle de droit commun post-réception exige la preuve.

S'agissant de l'assurance, l'inclusion des dommages consécutifs dans le champ de la responsabilité spéciale des constructeurs fait de ces mêmes dommages un sinistre obligatoirement couvert par la garantie d'assurance responsabilité civile décennale⁶ ; à condition bien entendu que le désordre à leur origine soit lui-même décennal. Cette extension du champ des garanties des assureurs sera inmanquablement à l'origine d'une augmentation des primes. En revanche, les dommages consécutifs n'intégreront pas le champ de l'assurance dommages-ouvrage⁷, qui ne préfinance que les travaux de corrections des désordres.

II) L'application de l'exigence de prévisibilité du dommage à la responsabilité spéciale des constructeurs

La responsabilité contractuelle ne couvre que les dommages prévisibles : la règle, aujourd'hui reprise à l'article 1231-3 du Code civil, était prévue par l'ancien article 1150 du Code civil. Il

⁴ V. notamment L. Karila et C. Charbonneau, Droit de la construction : responsabilités et assurances, LexisNexis, 3^e éd. 2017, n° 859.

⁵ Art. 1792-4-3 C. civ.

⁶ Sous réserve de la cause étrangère, des clauses de limitation de la garantie aux activités déclarées, des clauses subordonnant la garantie à la déclaration préalable de chantier ou encore des clauses de déchéance en cas d'inobservation inexcusable des règles de l'art. V. art. A. 243-1 C. ass.

⁷ Cass. civ. 1^{re}, 27 avr. 1994, n° 92-13.276.

s'agit d'une règle protectrice de la volonté individuelle, un contractant ne s'engageant qu'en regard à l'étendue prévisible de sa responsabilité en cas d'inexécution.

Lorsque la responsabilité spéciale mobilisée en vue de la correction des dommages à l'ouvrage, la question de la prévisibilité ne se pose pas. En effet, la responsabilité tend alors à corriger les désordres affectant l'ouvrage, ouvrage qui constitue l'objet de son obligation contractuelle principale. Lorsqu'il s'agit d'indemniser des dommages consécutifs à ces désordres, la question mérite d'être posée et c'est – à juste titre pensons-nous – positivement que la Cour de cassation y a répondu. La responsabilité des constructeurs, fut-elle spéciale, demeure une responsabilité contractuelle et le besoin de protection de la volonté individuelle se fait tout autant sentir qu'en matière de responsabilité contractuelle de droit commun. Il n'est aucune raison d'aggraver la responsabilité des constructeurs à cet égard.

Reste à appliquer cette exigence de prévisibilité au préjudice particulier de perte de jouissance du bien. Plus précisément, le caractère prévisible constitué par l'impossibilité de louer suppose-t-il que le contrat fasse référence à la destination du bien, usage personnel ou mise en location. La réponse négative apportée par la Cour de cassation nous semble parfaitement justifiée. Les désordres de gravité décennale auront nécessairement pour conséquence, soit une privation de jouissance personnelle, soit une perte des fruits à raison de l'impossibilité de louer. L'entrepreneur ne peut ignorer, quand bien même le contrat serait-il silencieux, que le maître de l'ouvrage envisage, possiblement, la mise en location du bien.

S. Brena,

Maître de conférences HDR, directeur de l'Institut de droit des affaires internationales (IDAI) de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne au Caire, co-directeur du master droit des assurances de l'Université de Montpellier

L'arrêt :

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 18 décembre 2020), le 12 octobre 2006, Mme [B] a confié à M. [N] (l'entrepreneur) des travaux de gros oeuvre et de toiture sur un immeuble lui appartenant.
2. Se plaignant de l'abandon du chantier, Mme [B] a assigné, après expertise, l'entrepreneur et son assureur, la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics (la SMABTP), en indemnisation.

Examen des moyens

Sur le quatrième moyen, ci-après annexé

3. 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 ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le premier moyen

Énoncé du moyen

4. Mme [B] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de condamnation in solidum de l'entrepreneur et la SMABTP au titre de ses préjudices économique et moral, alors « que le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office, sans avoir préalablement invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en relevant néanmoins d'office, sans avoir préalablement invité les parties à présenter leurs observations, le moyen tiré de ce que si l'assureur devait sa garantie à son assuré

au titre des dommages affectant l'ouvrage, les préjudices immatériels étaient néanmoins exclus de la garantie, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 16 du code de procédure civile :

5. Aux termes de ce texte, le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.
6. Pour rejeter la demande de condamnation de la SMABTP au titre des préjudices économique et moral, l'arrêt retient que la SMABTP est l'assureur de l'entrepreneur en responsabilité décennale et qu'elle doit sa garantie, sauf en ce qui concernent les préjudices immatériels.
7. En statuant ainsi, sans avoir au préalable invité les parties à présenter les observations sur ce moyen relevé d'office et tiré de la non-souscription par l'assuré de la garantie facultative des dommages immatériels, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Sur le deuxième moyen

Énoncé du moyen

8. Mme [B] fait grief à l'arrêt de condamner in solidum l'entrepreneur et la SMABTP à lui payer une seule somme au titre des travaux nécessaires à la reprise des désordres et de rejeter sa demande au titre de la garantie décennale du constructeur pour la réparation de son préjudice économique de jouissance, alors « que relèvent de la garantie décennale les désordres qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ; que le préjudice immatériel, résultant de l'impossibilité d'utiliser l'ouvrage du fait de désordres entrant dans le champ de la garantie décennale, entre lui-même dans le champ de cette garantie ; qu'en décidant néanmoins que Mme [B] ne pouvait prétendre, sur le fondement de la garantie décennale, à la réparation du préjudice économique résultant de la privation de jouissance de l'immeuble, après avoir pourtant constaté que celui-ci était affecté de désordres entrant dans le champ de cette garantie décennale, en ce que ces désordres compromettaient la solidité de l'ouvrage et le rendaient impropre à sa destination, ce dont il résultait que ce préjudice de jouissance trouvait sa cause dans lesdits désordres, peu important que, par la faute de M. [N], l'immeuble n'ait en outre pas été achevé, la cour d'appel a violé l'article 1792 du code civil, ensemble l'article 1147 du même code, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1792 du code civil :

9. Selon ce texte, tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.
10. Il s'ensuit que tous dommages, matériels et immatériels, consécutifs aux désordres de l'ouvrage, doivent être réparés par le constructeur tenu à garantie en application de ce texte.
11. Pour rejeter la demande d'indemnisation de Mme [B] en réparation de son préjudice économique de jouissance au titre de la garantie décennale, l'arrêt énonce que, en application de l'article 1792 du code civil, celle-ci ne peut prétendre, au titre des désordres, à l'indemnisation des préjudices économiques qu'elle invoque, dès lors que ceux-ci, générés par le non-achèvement de l'ouvrage, relèvent de la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur.
12. En statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que les désordres affectant l'ouvrage non achevé rendaient celui-ci impropre à sa destination, de sorte que le préjudice économique de jouissance était consécutif à ces désordres, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Et sur le troisième moyen, pris en ses deuxième et troisième branches

Énoncé du moyen

13. Mme [B] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de condamnation in solidum de l'entrepreneur et de la SMABTP au titre de son préjudice économique de jouissance, alors :

« 2° / que le débiteur est tenu des dommages-intérêts qui ont été prévus ou qui pouvaient être prévus lors de la conclusion du contrat ; que constitue pour un constructeur un dommage prévisible, le préjudice de jouissance résultant de l'impossibilité pour un propriétaire de résider dans son immeuble ou de le louer, à défaut d'achèvement de la construction ; qu'en décidant néanmoins que le préjudice invoqué par Mme [B], résultant du défaut de perception de loyers en raison du non-achèvement des travaux, n'était pas prévisible au moment de la conclusion du contrat, pour en déduire qu'il ne pouvait donner lieu à indemnisation, la cour d'appel a violé les articles 1149 et 1150 du code civil, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

3° / que la seule circonstance que la destination du bien ne soit pas prévue au jour de la conclusion du contrat de marché de travaux n'affecte pas la prévisibilité du préjudice de jouissance résultant de l'impossibilité pour un propriétaire de louer son immeuble, en raison du non-achèvement des travaux ; qu'en décidant néanmoins que le préjudice invoqué par Mme [B], résultant du défaut de perception de loyers en raison du non-achèvement des travaux, n'était pas prévisible au moment de la conclusion du contrat, au motif inopérant que la finalité locative de l'ouvrage n'était mentionnée dans aucun document contractuel, la cour d'appel a violé les articles 1149 et 1150 du code civil, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1150 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

14. Il résulte de ce texte que le débiteur n'est tenu que des dommages-intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir lors du contrat, lorsque ce n'est point par son dol que l'obligation n'est point exécutée.

15. Pour rejeter la demande de condamnation in solidum de l'entrepreneur et de la SMABTP au titre du préjudice économique de jouissance de Mme [B], l'arrêt retient que la finalité locative de l'ouvrage n'est mentionnée dans aucun document contractuel, de sorte que celle-ci n'est pas entrée dans le champ contractuel et que, dès lors, le préjudice résultant du défaut de perception de loyer en raison de l'abandon du chantier n'était pas prévisible au moment de la conclusion de la convention.

16. En statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser l'imprévisibilité du dommage, dès lors qu'un entrepreneur, chargé de la construction d'un ouvrage, peut prévoir, lors de la formation du contrat, que le maître de l'ouvrage en jouira, après son exécution, pour lui-même ou en le louant, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Mise hors de cause

17. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de mettre hors de cause la SMABTP, dont la présence est nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déclare M. [N] responsable, sur le fondement de l'article 1147 du code civil, du non achèvement de la construction pour laquelle il était missionné, déboute Mme [B] de sa demande de dommages-intérêts au titre de la réparation du poste de préjudice économique résultant du défaut de perception de loyer en raison du non achèvement de la construction et déboute Mme [B] de sa demande de dommages-intérêts au titre de la réparation de ses postes de préjudice moral et psychologique et de la perte de chance liée à son âge, l'arrêt rendu le 18 décembre 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre ; »