

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

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3^e civ., 21 nov. 2024, n° 23-13.989, F-D, *bjda.fr* 2024, n° 96, note F.-X. Ajaccio

**Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) :
absence de garantie de l'assurance de dommages-ouvrage pour les travaux que le
maître de l'ouvrage se réserve**

Cass. 3^e civ., 21 nov. 2024, n° 23-13.989, F-D

**Assurance obligatoire – Dommages-ouvrage – Contrat de construction de maisons individuelles
– Travaux exécutés par le maître de l'ouvrage – Assiette de cotisation – Travaux exclus de la
garantie.**

Après avoir relevé que le contrat de construction de maison individuelle conclu avec la société Maisons B. avait laissé à la charge des maîtres de l'ouvrage la réalisation de certains travaux et que celle-ci leur avait notifié l'obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrage pour les travaux qu'ils exécutaient eux-mêmes, il ressortait que l'assurance dommages-ouvrage précédemment souscrite pour leur compte ne couvrait que les ouvrages réalisés par le constructeur.

La présente décision illustre de manière inédite le régime de l'assurance de dommages-ouvrage applicable aux contrats réglementés de construction de maisons individuelles (CCMI) lorsque le maître de l'ouvrage décide de conserver à sa charge l'exécution de certains travaux.

I) Contexte réglementaire et assurantiel

Rappelons que selon les dispositions du code de la construction et de l'habitation, tout constructeur qui se charge de la construction **d'un immeuble à usage d'habitation** d'après un plan qu'il a proposé ou fait proposer **doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L. 231-2 du CCH.**

Ce contrat doit ainsi comporter différentes mentions obligatoires¹ portant notamment sur le terrain, la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire, le coût du bâtiment à construire, **la référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage, en application de l'article L. 242-1 du code des assurances**, les justifications des garanties de remboursement et de livraison apportées par le constructeur, les attestations de ces garanties étant établies par le garant et annexées au contrat.

L'ensemble de ces mentions, prescriptions, garanties, assurances visent à sécuriser l'opération de construction et à assurer la protection du maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux et après leur réception.

En ce qui concerne **la souscription de l'assurance obligatoire de dommages-ouvrage**, imposée par l'article L.242-1 du code des assurances, à la charge du maître de l'ouvrage, il est spécifiquement prévu que le contrat de construction doit mentionner ses références.

L'article L.231-4 du CCH prévoit que le contrat de construction peut être conclu sous la condition suspensive de l'obtention par le maître de l'ouvrage de la garantie obligatoire de dommages-ouvrage.

Dans la pratique, conformément à l'option offerte par les clauses types afférentes au contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan², le maître de l'ouvrage peut mandater le constructeur pour obtenir l'assurance de dommages-ouvrage³.

D'une manière générale, les assureurs de responsabilité décennale des constructeurs de maisons individuelles offrent la possibilité au maître de l'ouvrage de souscrire l'assurance de dommages-ouvrage par l'intermédiaire de leur assuré⁴.

Dans ce cas, le constructeur fournira à l'assureur tous les éléments techniques nécessaires pour la souscription de l'assurance de dommages-ouvrage et notamment **l'assiette de travaux** sur la base de laquelle la cotisation est appliquée. La cotisation d'assurance est, dans tous les cas, supportée par la maîtrise de l'ouvrage⁵.

Plus particulièrement **sur l'assiette de travaux servant au calcul de la cotisation** et déterminant le champ de garantie de l'assureur de dommages-ouvrage, il doit être souligné une spécificité du contrat réglementé de construction de maisons individuelles, qui prévoit **la possibilité pour le maître de l'ouvrage de se réserver l'exécution de certains travaux**.

Ainsi, l'article L.231-2 du CCH dispose que le contrat comporte l'énonciation du « coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le constructeur et faisant l'objet, de la part du maître de l'ouvrage, d'une clause manuscrite spécifique et paraphée par laquelle il en accepte le coût et la charge. »⁶

L'article R.231-4 du CCH rappelle également que la « notice descriptive de travaux », annexée au contrat, doit comporter « [...] de la main du maître de l'ouvrage, une mention signée par laquelle celui-ci précise et accepte le coût des travaux à sa charge qui ne sont pas compris dans le prix convenu. »⁷

Dans ce contexte, il est généralement prévu lors de la souscription de l'assurance de dommages-ouvrage que ces « travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution », mentionnés et chiffrés, dans le contrat de construction, **sont exclus de l'assiette de cotisation de l'assurance de dommages-ouvrage**.

Pour ces travaux réservés (exécutés par le maître de l'ouvrage ou confiés à un autre intervenant que le constructeur de la maison individuelle), le maître de l'ouvrage doit envisager une garantie complémentaire.

II) Application par la Cour de cassation

Dans la présente affaire, un maître d'ouvrage avait confié la conception et l'exécution d'une maison individuelle à un constructeur (*la société Maisons Berval*) selon un contrat réglementé (CCMI) et souscrit l'assurance de dommages-ouvrage, par son intermédiaire.

Le maître de l'ouvrage s'était réservé l'exécution de certains travaux relatifs notamment à la réalisation d'un drain périphérique.

Après que le bien ait été vendu, l'acquéreur déclare à l'assureur de dommages-ouvrage (D-O) un sinistre portant sur la présence d'infiltration dans le sous-sol de la maison.

L'assureur D-O décline ses garanties. Il soutient que les dommages résultent de travaux réservés par le maître de l'ouvrage, exécutés par des entreprises tierces, et qu'ils n'ont pas été pris en compte dans l'assiette des travaux garantis par le contrat de dommages-ouvrage.

La cour d'appel de Paris⁸, réformant la décision de première instance, **confirme la non-garantie de l'assurance de dommages-ouvrage** : « Ces travaux, objet du litige, ne sont donc pas compris dans l'assiette de la construction réceptionnée le 27 juillet 2004 et par voie de conséquence dans l'assiette de la garantie dommages-ouvrage, exclusion qui résulte de l'avenant au contrat principal signé le 21 octobre 2003 par les époux [Z], par lequel la société Maisons Berval a leur a notifié aux termes du paragraphe IV : "l'obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrage même pour les travaux qu'il (le maître de l'ouvrage) exécute lui-même en application des dispositions de l'article L 242-1 du code des assurances." Les époux [N (acquéreurs)] ne peuvent par conséquent bénéficier d'une action à l'encontre du constructeur la société Maisons Berval pour des travaux dont cette société n'est pas locateur et, partant, le tribunal ne pouvait sans méconnaître la portée des dispositions de l'article 1792-6 du code civil, inclure dans la réception de la construction de la maison individuelle confiée à l'entreprise Maisons Berval, des ouvrages dont les maîtres de l'ouvrage s'étaient expressément réservés la réalisation. La société Maisons Berval n'est donc pas intervenue à la réalisation des ouvrages litigieux et sa responsabilité décennale ne saurait être mise en cause cependant que ces travaux, exclus du contrat de construction de maison individuelle, n'entrent pas dans l'assiette de l'assurance dommages-ouvrage souscrite par les maîtres de l'ouvrage pour les travaux visés au contrat de construction et rendent inopérant le moyen tiré de la prescription décennale. Les époux [N (acquéreurs)] seront donc déboutés de leurs demandes à l'encontre de la société Maisons Berval et de son assureur la société A. Assurance en sa double qualité d'assureur dommages-ouvrage et d'assureur décennal et de ce chef le jugement sera infirmé. »

Saisie d'un pourvoi de l'acquéreur de la maison (titulaire de l'action à l'encontre de l'assureur D-O par l'effet de la vente⁹), **la Cour de cassation valide l'appréciation des juges du fond** : « Ayant relevé que le contrat de construction de maison individuelle conclu avec la société Maisons Berval avait laissé à la charge des maîtres de l'ouvrage la réalisation de certains travaux et que celle-ci leur avait notifié, au paragraphe IV d'un avenant à ce contrat, l'obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrage pour les travaux qu'ils exécutaient eux-mêmes, ce dont il ressortait que l'assurance dommages-ouvrage précédemment souscrite pour leur compte ne couvrait que les ouvrages réalisés par le constructeur, la cour d'appel, devant laquelle la société Aviva contestait devoir sa garantie au titre des travaux que les maîtres de l'ouvrage s'étaient réservés, a pu en déduire, sans relever aucun moyen qui n'aurait été dans le débat, ni statuer par voie de simple affirmation, que les demandes contre l'assureur dommages-ouvrage ne pouvaient être accueillies. Le moyen n'est donc pas fondé. »

La Cour de cassation valide ainsi clairement la pratique de souscription de l'assurance de dommages-ouvrage dans le cadre des « travaux réservés » par le maître de l'ouvrage, conforme au dispositif légal du contrat de construction de maisons individuelles, qui les exclut du champ de l'assiette de cotisation de la police et, qui a pour conséquence, en cas de sinistre, que les dommages les affectant ne seront pas couverts par l'assureur de dommages-ouvrage.

De surcroît, dans la présente affaire, le constructeur avait tout particulièrement averti le maître de l'ouvrage qu'il devait souscrire, pour ces « travaux réservés » une assurance de dommages-ouvrage complémentaire.

En définitive, à défaut de la souscription d'une assurance de dommages-ouvrage pour les « travaux réservés » (hors contrat de construction de maison individuelle passé avec la société Maisons Berval) et en l'absence de mobilisation de la garantie de dommages-ouvrage afférente aux seuls travaux objets du contrat de construction de la maison individuelle passé avec la société Maisons Berval, comme évoqué ci-dessus, les acquéreurs de l'habitation ont actionné la garantie décennale des constructeurs (les entreprises SBTP et AZS) ayant exécuté les « travaux réservés » et mobilisé leurs assurances de responsabilité décennale, non sans difficultés, comme le souligne également l'arrêt commenté (voir le *deuxième moyen*, point 13, sur une question de réception tacite et le *troisième moyen*, point 23, sur une question de réparation intégrale des dommages).

F.-X. Ajaccio,
Dr. Consultant.

L'arrêt :

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 8 mars 2023), M. et Mme [R] ont confié la conception et la construction de leur maison à la société Maisons Berval, assurée auprès de la société Aviva assurances, désormais dénommée Abeille IARD et santé, en se réservant la réalisation :

- des travaux de terrassement, de drainage périphérique et de branchements exécutés par la Société Bryarde de travaux publics (la SBTP), assurée auprès des sociétés Axa France IARD (la société Axa) et Generali France (la société Generali),

- d'un mur de soutènement, d'une rampe d'accès et des travaux de dallage au sous-sol, réalisés par la société AZS habitat, assurée auprès de la Maaf assurances (la Maaf).

2. Une police dommages-ouvrage a été souscrite auprès de la société Aviva assurances, désormais dénommée Abeille IARD et santé.

3. Un procès-verbal de réception a été établi le 27 juillet 2004.

4. Se plaignant d'infiltrations en sous-sol, M. et Mme [N], devenus propriétaires de la maison, ont, après expertise, assigné M. et Mme [R], les intervenants à l'opération de construction et leurs assureurs en indemnisation de leurs préjudices.

[...] Examen des moyens

Sur le premier moyen. Enoncé du moyen

6. M. et Mme [N] font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes à l'encontre des sociétés Maisons Berval et Abeille IARD et santé, en qualité d'assureur dommages-ouvrage et décennal de cette société, alors :

« 1°/ que le juge doit observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en l'espèce, la société Aviva s'était opposée à la demande de garantie présentée par les époux [N] sans toutefois soutenir que la police dommages-ouvrage contractée par les époux [R], vendeurs, n'aurait couvert que les travaux relevant du contrat de construction de maison individuelle à l'exclusion de ceux commandés directement par les maîtres de l'ouvrage aux sociétés AZS Habitat et SBTP ; que dès lors, en relevant d'office ce moyen, sans avoir préalablement invité les parties à s'en expliquer, la cour d'appel a méconnu le principe de la contradiction, en violation de l'article 16 du code de procédure civile ;

2°/ que le juge ne peut statuer par voie de simple affirmation ; qu'en l'espèce, en énonçant que les « travaux [en cause], exclus du contrat de construction de maison individuelle, n'entrent pas dans l'assiette de l'assurance dommage-ouvrage souscrite par les maîtres de l'ouvrage pour les travaux visés au contrat de construction » sans viser la clause du contrat limitant, selon elle, le champ d'application de la police dommage-ouvrage aux seuls travaux relevant du CMI, la cour d'appel a procédé par voie de simple affirmation et ainsi violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

7. Ayant relevé que le contrat de construction de maison individuelle conclu avec la société Maisons Berval avait laissé à la charge des maîtres de l'ouvrage la réalisation de certains travaux et que celle-ci leur avait notifié, au paragraphe IV d'un avenant à ce contrat, l'obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrage pour les travaux qu'ils exécutaient eux-mêmes, ce dont il ressortait que l'assurance dommages-ouvrage précédemment souscrite pour leur compte ne couvrait que les ouvrages réalisés par le constructeur, la cour d'appel, devant laquelle la société Aviva contestait devoir sa garantie au titre des travaux que les maîtres de l'ouvrage s'étaient réservés, a pu en déduire, sans relever aucun moyen qui n'aurait été dans le débat, ni statuer par voie de simple affirmation, que les demandes contre l'assureur dommages-ouvrage ne pouvaient être accueillies. 8. Le moyen n'est donc pas fondé.
[...]

¹ Articles L.231-2 et suivants du CCH pour le contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan et articles L.232-1 et suivants du CCH pour le contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan.

² rédigées en application de l'article R. 231-13 (Article Annexe à l'article R231-13) :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000041557908/

³ Voir, François-Xavier Ajaccio, *Risques et litiges des marchés privés de travaux*, CSTB éditions, 2013, p.21 et s.

⁴ Voir, François-Xavier Ajaccio, *L'assurance construction*, CSTB éditions, 2024, p.17 ; François-Xavier Ajaccio, Albert Caston, Rémi Porte, *L'assurance construction*, éd. Le Moniteur, 4^e éd., 2022, p.258

⁵ Voir : cour d'appel de Grenoble, 10 septembre 2024, RG 22/04378 ; cour d'appel de Versailles, 30 novembre 2020, RG 17/05922 ; Cass. 3^e civ., 1^{er} octobre 2020, n° 18-24.050, point 12, publié au bulletin

⁶ L'absence de mention entraîne la nullité du contrat : Cass. 3^e civ., 9 juillet 2020, n° 19-13.899 ; cour d'appel de Paris, 25 janvier 2023, n° 18/18520

⁷ Arrêté du 27 novembre 1991 fixant la notice descriptive prévue par les articles R.231-4 et R.232-4 du code de la construction et de l'habitation relatifs au contrat de construction d'une maison individuelle :

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000526871>

⁸ Arrêt du 8 mars 2023, RG n°19/00904

⁹ Conformément à l'article L242-1 du code des assurances.