

Commission Construction / Immobilier

6 mars 2024

Actualité jurisprudentielle et réglementaire: Le calme avant la tempête...?

Les dommages immatériels consécutifs à un désordre engageant la RC décennale d'un constructeur doivent pris en charge au titre de ce même régime de responsabilité

Cass Civ 3ème 15 février 2024 N°22-23.179

« Réponse de la Cour

Vu l'article 1792 du code civil :

7. 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.

8. 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**. »

Reprise d'une jurisprudence constante Cass Civ 3ème 13 juillet 2022 N° 21-13.567 et Cass Civ 3ème 7 décembre 2023 N° 22-20.699

L'acceptation délibérée des risques par le maître de l'ouvrage : Le conseil non-suivi d'effet ne suffit pas : Elle suppose pour être exonératoire de responsabilité, la preuve positive d'une mise en garde et d'une information, par les locateurs d'ouvrage, des risques encourus par l'ouvrage à défaut de suivre le conseil donné de réaliser une étude de sol.

Cass Civ 3ème 15 février 2024 N° 22-23.682

Vu l'article 1792 du code civil :

18. En application de ce texte, le locateur d'ouvrage est exonéré, totalement ou partiellement, de sa responsabilité, le maître de l'ouvrage, parfaitement informé, passe outre et accepte ainsi délibérément ces risques **lorsque, ayant conseillé et mis en garde le maître de l'ouvrage sur les risques encourus par l'ouvrage à défaut de suivre ce conseil**.

.../...

20. En se déterminant ainsi, **sans caractériser en quoi les maîtres de l'ouvrage avaient été parfaitement mis en garde et informés**, par les locateurs d'ouvrage, des risques encourus par l'ouvrage à défaut de suivre le conseil donné de réaliser une étude de sol, la cour d'appel a privé sa décision de base légale.

Actualité jurisprudentielle et réglementaire

Rappel. **Dans le cadre d'un recours entre assureurs** : Il ne suffit pas de stipuler dans la police que « l'assuré déclare » pour que cela constitue une « déclaration de risque » en droit, faute d'être la reprise d'une réponse à une question posée par l'assureur dont il peut apporter la preuve : Conséquence ? Elle ne peut justifier l'application d'une règle proportionnelle pour aggravation du risque en cas de sinistre, si la réalité du risque n'est pas conforme à la pseudo-déclaration de risque prêtée à l'assuré et encore moins comme en l'espèce d'une nullité de la police.

Cass Civ 2ème 15 février 2024, n° 22-16.257 22-16.431 22-16.545

Vu les articles L. 113-2, 3°, L. 112-3 et L. 113-8 du code des assurances :

10. Selon le premier de ces textes, l'assuré doit déclarer, en cours de contrat, les circonstances nouvelles qui aggravent les risques ou en créent de nouveaux et rendent de ce fait inexactes ou caduques les réponses précédemment apportées aux questions posées par l'assureur, notamment dans le formulaire mentionné au 2° de ce texte.

11. Il résulte des deux autres que l'assureur ne peut se prévaloir de la réticence ou de la fausse déclaration intentionnelle de l'assuré que si celles-ci procèdent des réponses qu'il a apportées à ces questions ou si elles ont été faites par ce dernier de sa seule initiative.

.../...

14. En se déterminant ainsi, sans constater que lors de la conclusion du contrat, la société Allianz IARD avait posé des questions à l'assurée relatives à l'occupation des lieux loués, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Décret n° 2024-82 du 5 février 2024 relatif aux conditions d'indemnisation des conséquences des désordres causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

« Art. R. 125-6-1. - Sous réserve du respect de la condition fixée par l'article L. 121-16, l'indemnité perçue au titre de la garantie prévue par l'article L. 125-1 pour les phénomènes résultant de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols doit être utilisée pour la remise en état effective du bien conformément aux recommandations issues du rapport d'expertise

*« Art. R. 125-7.-En application de l'article L. 125-2, pour les dommages ayant eu pour cause déterminante les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, la garantie prévue à l'article L. 125-1 couvre l'ensemble des dommages qui affectent la solidité **du bâti ou entravent l'usage normal des bâtiments.** Les dommages ne présentant pas ces caractéristiques au moment du constat des désordres sont également couverts par la garantie dès lors qu'ils sont de nature à évoluer défavorablement et à affecter la solidité du bâti ou à entraver l'usage normal des bâtiments.*

Des arrêts attendus en matière de travaux sur existants

- La jurisprudence issue de l'Arrêt du 15 juin 2017, sur l'éligibilité à la RC décennale des éléments d'équipement simplement adjoints sur un existant ? Un Arrêt de principe attendu le 21 mars 2024
- L'éligibilité des existants à l'assurance construction obligatoire: Incorporés et/ou devenus indivisibles ?
- Un ouvrage de toiture installée sur un existant, et équipée de panneaux photovoltaïques en surimposition éligible ou pas à l'obligation d'assurance ?

Etat et actualité de l'assurance des sous-traitants

L'assurance des sous-traitants

- L'impossibilité d'exclure les lots « process » de l'obligation d'assurance en marché public à la suite de l'Arrêt du Conseil d'Etat de juin 2023 : Quelles Conséquences pour les Sous-traitants ?
- Les recommandations attendues de la Fédération des Assurance sur le sujet
- La qualité des garanties offertes aux sous-traitants : une offre très contrastée notamment chez certains assureurs récemment introduits sur le marché français.. mais pas seulement

Divers

- **Promotion immobilière en fort recul**
 - CGI Bâtiment, principal garant des constructeurs de maisons individuelle va être Repris à 100% par SMABTP
 - 2023, l'activité des matériaux de construction enregistre une chute de 9,7 % pour les granulats, et de 7,9 % pour le béton prêt à l'emploi
- **Prochains évènements**
 - Prochaine Commission le xx Juin à 9h (à définir) Thème ?
 - Journée scientifique le 13 Juin après-midi