



AVOCATS
BARREAU
• PARIS

ORDRE DES AVOCATS DE PARIS

TRAVAUX COMMISSIONS OUVERTES

COMMISSION DROIT IMMOBILIER

Sous-commission «Responsabilité assurance construction»



ACTUALITÉ DU DROIT DE LA CONSTRUCTION ET DE L'ASSURANCE-CONSTRUCTION

RÉUNION DU 18 JUIN 2019



1. Une rénovation lourde constitue un ouvrage Cass. 3^e civ., 21 juin 2018, n° 17-19762
2. L'installation de manutention est un « ouvrage » Cass. 3^e civ., 4 avr. 2019, n° 18-11021
3. La réalisation de travaux de fourniture et d'installation de panneaux photovoltaïques et d'un ballon de production d'eau chaude thermodynamique n'est pas forcément un ouvrage. Cass. com., 30 janvier 2019, n° 17-27494
4. Des réparations de fortune ne sont pas constitutives d'un ouvrage Cass. 3^e civ., 18 octobre 2018, n° 17-26313
5. De modestes travaux d'étanchéité réalisés sur un existant ne constituent pas un élément constitutif d'un ouvrage Cass. 3^e civ., 28 février 2018, FS-P+B+R+I, n° 17-13478, Note au BICC du 15 juin 2018
6. Le dysfonctionnement de l'équipement dissociable qui rend l'ouvrage impropre à sa destination est de gravité décennal Conseil d'État, 7^e et 2^e chambres réunies, 9 novembre 2018 – n° 412916
7. L'élément d'équipement (carrelage de sol d'un salon et menuiserie) non destinés à fonctionner n'est pas soumis à la GBF Cass. 3^e civ., 7 juin 2018, n° 16-15803
8. Eléments d'équipement installés sur un ouvrage existant
 - Projet de loi Elan (portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique)
 - Sanction par le conseil constitutionnel du cavalier législatif : Décision n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018 du Conseil constitutionnel qui en son article 1^{er} dit contraire à la Constitution les dispositions de l'article 66 qui aménage le régime des obligations d'assurance en matière de construction.
 - la confirmation Cass. 3^e civ., 7 mars 2019, n° 18-11741, FS-P+B+I
9. Pour un exemple d'Epers Cass. 3^e civ., 25 janvier 2018 n° 16-27288
10. Définition et présomption de la réception tacite (partielle) par l'effet des deux critères de la prise de possession et du paiement intégral des travaux Cass. 3^e civ., 30 janvier 2019, n° 18-10197 et 18-10699, FS-P+B+I- Confirmation du principe Cass. 3^e civ., 18 avr. 2019, n° 18-13734, Bull. - Illustration Cass. 3^e civ., 14 févr. 2019, n° 17-28816
11. Définition contractuelle de la réception Cass. 3^e civ., 4 avr. 2019, n° 18-12410
12. L'achèvement de l'ouvrage n'est pas une condition de la réception tacite. Cass. 3^e civ., 14 févr. 2019, n° 17-31083
13. L'assistant à la maîtrise d'ouvrage CE, 7^e - 2^e ch. réunies, 9 mars 2018, n° 406205, Lebon
14. Le fournisseur devenu maître d'œuvre Cass. 3^e civ., 28 février 2018, n° 17-15962, Publié.
15. Incendie Cass. 3^e civ. 8 février 2018, n° 16-25794
16. Dommages évolutifs, une quatrième condition Cass. 3^e civ., 6 sept. 2018, n° 17-22370, RGDA 2018, p. 489, J.-P. Karila - Cass. 3^e civ., 4 oct. 2018, n° 17-23190, Publié, RGDA 2018, p. 508, J.-P. Karila
17. La responsabilité décennale s'étend aux désordres futurs inéluctables Conseil d'État, 15 juin 2018, n° 417595
18. La non-conformité aux normes parasismiques n'est pas forcément une impropriété à la destination. Cass. 3^e civ., 5 juillet 2018, n° 17-19513
19. L'obligation de résultat de l'entrepreneur principal (article 1147 du code civil) s'étend aux désordres réservés jusqu'à la levée des réserves même après l'expiration de la garantie de parfait achèvement Cass. 3^e civ., 8 novembre 2018, n° 17-26425
20. Pas de responsabilité contractuelle de droit comme des constructeurs en droit public Conseil d'état, 7^e et 2^e chambres réunies, 19 novembre 2018, n° 408203 - CAA Marseille, 2 juillet 2018, n° 12MA02540
21. La responsabilité contractuelle de 10 ans des fournisseurs vis-à-vis du maître de l'ouvrage Cass. 3^e civ., 7 juin 2018, n° 17-10394, Publié
22. La faute dolosive - La réitération de l'exigence de la fraude ou de la dissimulation de la faute Cass. 3^e civ., 12 juillet 2018, n° 17-19701, Publié - Cass. 3^e civ., 5 juillet 2018, n° 17-20121, Bull. ; Cass. 3^e civ., 14

févr. 2019, n° 17-28445)) - *Transmission propter rem* de l'action dolosive qui se transmet aux acquéreurs successifs de l'immeuble (Cass. 3^e civ., 12 juillet 2018, n° 17-20627, publié)

23. TAV - L'entrepreneur de travaux public était un voisin occasionnel auteur du trouble Cass. 3^e civ., 8 novembre 2018, FS-P+B+I, n° 17-24333 et 17-26120
24. Incendie entre immeubles voisins : la responsabilité du fait des troubles anormaux de voisinage ne s'applique pas Cass. 2^e civ., 7 février 2019, n° 18-10727, F-P+B
25. Obligation de résultat et de garantie du sous-traitant Cass 3^e civ., 29 mars 2018, n° 17-14736 _ Cass 3^e civ., 25 janvier 2018, 16-24738
26. Pas de vétusté, réparation intégrale - Cass. 2^e civ., 3 mai 2018, n° 17-16079 et 17-16258
27. Réparation de la non-conformité parasismique Cass. 3^e civ., 14 févr. 2019, n° 18-11836
28. La TVA applicable est celle en vigueur au jour de la décision, lorsqu'elle est plus élevée. Cass. 3e civ., 5 juillet 2018, n° 14-17045
29. Défaut d'altimétrie - Démolition reconstruction sauf si exécution impossible au visa implicite de la GPA (1792-6 CC) et de l'obligation de délivrance conforme (L. 231-2 b CCH) Cass. 3^e civ., 21 mars 2019, n° 17-28768
30. Défaut d'altimétrie - Exigence du contrôle de l'impossibilité – sanction de l'application libérale de la proportionnalité (sur l'art. 1184 ancien du Code civil) Cass. 3^e civ., 12 avril 2018, n° 17-26906, RDI 2018 p.398 Philippe Malinvaud
31. L'acceptation des risques du Maître d'ouvrage en pleine connaissance de cause ne peut résulter que d'une recommandation explicite Cass. 3^e civ., 25 janvier 2018 n° 17-10917
32. Un exemple d'acceptation des risques exonératoire de responsabilité Cass. 3^e civ., 24 mai 2018, n° 17-16422
33. La faute d'un co-locateur n'est pas une cause étrangère exonératoire Cass. 3^e civ., 12 avril 2018, 17-20254
34. La clause d'exclusion de solidarité d'un contrat d'architecte est licite Cass. 3^e civ., 8 février 2018, n° 17-13596
35. L'imprécision d'une clause du contrat d'architecte excluant la solidarité en cas de pluralité de responsables rendait nécessaire que cette clause s'applique également à la responsabilité *in solidum*. Cass. 3^e civ., 14 févr. 2019, n° 17-26403, FS-P+B+I, RGDA 2019, p. 24 note Jean-Pierre Karila
36. Assurance de responsabilité professionnelle de l'architecte : la clause d'exclusion de solidarité stipulée dans un contrat d'architecte n'est pas abusive au sens de l'article L. 132-1 du Code de la consommation Cass. 3^e civ., 7 mars 2019, n° 18-11995, RGDA 2019, p. 29, note Jean-Pierre Karila
37. Inopposabilité du rapport d'expertise judiciaire à la partie non attraitée, même si elle a participé aux opérations d'expertise Cass. 3^e civ., 8 novembre 2018, n° 17-21503
38. Le rapport d'expertise judiciaire n'est pas opposable à Axa en toutes ses qualités (DO et RCD) Cass. 3^e civ., 6 décembre 2018, n° 18-11075
39. L'effet suspensif de prescription de l'ordonnance de référé expertise (2239) n'est pas incompatible avec l'effet interruptif de prescription de l'assignation en référé expertise (2241) qui l'a précédée. Cass. 3^e civ., 4 octobre 2018 n° 17-23993
40. Pas d'interruption *erga omnes* du délai de prescription Cass. 3^e civ., 31 janvier 2019, n° 18-10011, Publié.
41. Interruption du délai de prescription d'une action pour l'autre Cass. 1e civ., 9 mai 2019, n° 18-14736 FS-P+B
42. Inefficacité des travaux de reprise – responsabilité du constructeur d'origine Cass. 3^e civ., 7 mars 2019, n° 18-10052
43. Inapplicabilité de la clause de conciliation préalable en cas de responsabilité légale de l'architecte Cass. civ. 3, 23 mai 2019, FS-P+B+I, n° 18-15.286
44. Les travaux de maçonnerie générale, déclarés comme le secteur d'activité de l'entrepreneur, incluent la pose de carrelage Cass. 3^e civ., 28 février 2018, n° 17-13618 FSPB



45. Le défaut d'étanchéité aux contaminants extérieurs de salles blanches d'une part, et l'impossibilité d'y maintenir une humidité et une température régulées d'autre part, alors que telle était la fonction de l'ouvrage fourni consistant en des cloisons modulaires assemblées, relève bien de l'activité déclarée et garantie de « Serrurier-vente et montage de cloisons amovibles » et d'« isolation industrielle ». Cass. 3^e civ., 7 juin 2018, n° 17-16050, RGDA 2018, p. 410, note L. Karila
46. La réfection totale de l'étanchéité d'une toiture terrasse consistant en la mise en œuvre de matériaux bitumeux ou de synthèse n'est pas assimilable à une activité de travaux de gros œuvre, de couverture-zinguerie, de charpente-ossature, ou de bois et plâtrerie-cloisons sèches. Cass, 3^e civ., 22 novembre 2018, n° 17-23334, RGDA févr. 2019, note L. Karila
47. Des travaux de terrassement et de maçonnerie ne sont pas assimilable à des activités déclarées suivantes : « peinture, papiers peints » et « ravalement de façades par nettoyage » Cass. 3^e civ., 6 décembre 2018, n° 17-25957
48. L'activité de constructeur de maison individuelle correspond à un secteur spécifique d'activité professionnelle et doit, en conséquence, faire l'objet d'une déclaration à ce titre par le constructeur, alors même que la déclaration du constructeur concernant la nature –nécessairement technique- des travaux, ou encore des procédés de construction qu'il met en œuvre concernant l'activité qu'il veut assurer, peut de facto concourir à la construction d'une maison individuelle. Cass. 3^e civ., 18 oct. 2018, n° 17-23741, FS-PBRI, RGDA 2018, p. 554, Jean-Pierre Karila
49. La garantie d'assurance d'une activité d'étanchéité selon un procédé précis ne s'étend pas à d'autres procédés Cass. 3^e civ., 8 nov. 2018, no 17-24488, FS-PBI, RGDA 2018, p. 561, note Jean-Pierre Karila - Cass. 3^e civ., 30 janvier 2019, 17-31121, Publié, RGDA mars 2019, p. 41, note Jean-Pierre Karila - Cass. 3e civ., 8 nov. 2018, n° 17-24488, FS-PBI, RGDA déc. 2018, n° 116c6, p. 567, note Karila J.-P. - Cass. 3e civ., 22 nov. 2018, n° 17-23334, RGDA janv. 2019, n° 116e3, p. 24, note Karila L. _ Cass. 3e civ., 18 oct. 2018, n° 17-23741, FS-PBRI RGDA déc. 2018, n° 116c6, p. 567)
50. La déclaration de chantier était une condition de la garantie et non pas une déclaration des risques, peu important que la police ne le stipule pas expressément... Cass. 3^e civ., 6 décembre 2018, n° 17-25957
51. L'attestation ne doit pas viser les exclusions (et l'assurance RC n'est pas une RCD) Cass, 3^e civile, 22 novembre 2018, n° 17-26424
52. La clause qui subordonne l'acquisition de la garantie à la réalisation d'une étude technique ne constitue pas une exclusion de garantie Cass. 3^e civ. 22 novembre 2018, 17-22112, FS-P+B+I
53. Les polices d'assurance doivent rappeler les règles de prescription des actions dérivant du contrat d'assurance, y compris les causes d'interruption, qu'elles soient prévues par le code des assurances ou par le code civil, sauf à priver l'assureur de son droit d'opposer à l'assuré la prescription de l'article L. 114-1. Cass. 2^e civ., 8 février 2018, n° 16-25547 (et voir plus bas : CE 26 mars 2018, req. n° 405109) - Cass. 2^e civ., 18 avr. 2019, n° 18-13938
54. Renonciation par l'assureur sans équivoque de sa volonté de se prévaloir de la prescription biennale Cass. 2^e civ., 24 mai 2018, n° 17-18855
55. L'assignation à l'encontre de la DO n'interrompt pas la prescription biennale à l'encontre de la CNR Cass. 3^e civ, 29 mars 2018, n° 17-15042, FS-PBI
56. L'effet interruptif de prescription biennale de l'assignation de la DO contre les locateurs d'ouvrage et leurs assureurs ne profite pas au MO qui n'a assigné que la CO en référez expertise Cass. 3^e civ, 21 mars 2019, n° 17-28021
57. Effet interruptif de la reconnaissance du droit de l'assuré : l'offre d'indemnisation est à distinguer de l'offre transactionnelle Cass. 2^e civ., 19 sept. 2018, n° 17-21483, RGDA 2018 P 501 Anne Pélassier
58. Le défaut d'entretien de l'immeuble manifeste le choix délibéré de rendre inéluctable la réalisation du dommage et de faire disparaître l'aléa attaché à la couverture du risque, et constitue par conséquent une faute dolosive excluant la garantie Cass. 2^e civ., 25 octobre 2018, F-P+B, n° 16-23103



- 59. Commet une faute séparable de ses fonctions sociales qui engage sa responsabilité personnelle, le gérant qui omet de souscrire une assurance de responsabilité décennale pour couvrir son activité de constructeurs de maison individuelle Cass. 3^e civ., 7 Juin 2018, n°16-27680
- 60. Le non-respect d'une condition de garantie légalement stipulé conduit nécessairement à une non-garantie quand bien même son non-respect ne serait-il pas à l'origine du sinistre Cass 2^e civ., 18 janvier 2018, n° 16-22869, 16-25198
- 61. L'action directe de la victime est une action autonome qui procède du droit propre dont elle dispose contre l'assureur de responsabilité 1re espèce Cass. 2^e civ., 3 mai 2018, n° 16-24.099 et 16-25.476, F-P+B
- 62. L'action directe contre l'assureur de responsabilité, qui trouve son fondement dans le droit de la victime à réparation de son préjudice, se prescrit par le même délai que son action contre le responsable. Cass. 3^e civ., 12 avr. 2018, n° 17-14858
- 63. A défaut d'être subrogé légalement (et valablement conventionnellement), l'assureur de dommages n'est pas recevable à agir à des constructeurs responsables Cass. 3^e civ., 6 décembre 2018, n°17-28842
- 64. L'assureur RC décennale est tenu de couvrir les désordres de nature décennale, y compris dans le cadre de l'action délictuelle des co-locateurs exerçant une action récursoire Cass. 3^e civ., 8 nov. 2018, no 17-13833, FS-P+B+R+I. RGDA p 565 P.D. – JCP 2019.96, J.P. Karila
- 65. La déclaration de sinistre relative à des désordres affectant une partie d'ouvrage exclue de l'assiette de la garantie est manifestement injustifiée. Cass. 3^e civ., 8 fevr. 2018, n° 16-28166
- 66. Il n'appartient pas à l'assureur d'interroger son assuré sur l'existence d'autres désordres à d'autres endroits du bâtiment Cass 3^e civ., 5 Juillet 2018 – n° 15-18998
- 67. Le maître d'ouvrage souscripteur ayant perdu la qualité de propriétaire au jour du sinistre n'a pas la qualité de bénéficiaire et ne peut plus établir la déclaration de sinistre Cass. 3^e civ., 18 oct. 2018, n° 17-14799, Publié
- 68. La LRAR est presque morte. Vive l'ERE (Envoi Recommandé Electronique) L'arrêté du 27 mars 2018 (NOR : ECOT1806044A : JO, 30 mars 2018) relatif à la dématérialisation des relations contractuelles dans le secteur financier, modifie le Code des assurances.
- 69. La possibilité de déclarer un sinistre DO dans les deux ans de sa connaissance y compris au-delà des 10 ans suivant la réception, ne prive pas l'assureur de soulever dans certain cas la déchéance pour déclaration tardive... Cass. 3^e civ., 8 février 2018, n° 17-10010, Publié, RGDA 2018, p 201, note Jean-Pierre Karila.
- 70. Les clauses types sont applicables en « assurance facultative » d'une police DO Marché public, si elles sont reprises au contrat d'assurance CE, 7e et 2e chambres réunies, 26 mars 2018, n° 405109, RGDA 2018. 255, note J.-P. Karila
- 71. L'assureur dommages ouvrage est tenu de préfinancer le montant utile à la réalisation de travaux mettant fin aux désordres de manière pérenne et efficace Cass. 3^e civ., 6 décembre 2018, n° 18-11075
- 72. ... Même si l'imperfection des travaux de réparation n'est pas de gravité décennale Cass. 3^e civ., 20 décembre 2018, n° 17-24870

