

BE CONSTRUCTIVE

- LA LETTRE DES CONSTRUCTEURS -



Immobilier &
Construction

n°12

Juin 2024

SOMMAIRE

p1 Edito

p2 Analyse juridique

Intervenir volontairement sur son ouvrage pour réparer un désordre en cas de sinistre produit des effets juridiques limités

p4 Actualité immobilière

L'intensification des Logements Locatifs Intermédiaires (LLI) pour faire face à la crise du logement : une réponse confirmée en 2024

p6 CCMI : une clôture végétalisée doit-elle faire partie intégrante du contrat ?

Focus Jurisprudence

p7 Responsabilité des constructeurs et dommages aux existants

Édito

par François-Xavier LEONI,
Directeur du Développement Bessé Immobilier
& Construction



“

En ces temps perturbés, je ne vais pas revenir une énième fois sur les difficultés que rencontre le secteur.

Vous le verrez dans cette lettre, nous nous sommes attachés à vous donner des informations que nous espérons utiles à l'exercice de votre métier.

Nos experts, Thècle Zangna, Responsable Sinistres Construction, Jeanne Jaulin, Chargée de Gestion Promotion et Jacques Rousselon, Chargé de clientèle CMI, vous éclairent sur trois thématiques avec un angle particulier à chaque fois :

- **Sinistres** : analyse juridique importante sur la responsabilité de l'entreprise en cas d'intervention sur son ouvrage pour réparer un sinistre, et un focus sur les dommages aux existants.
- **Marché** : zoom sur les logements locatifs intermédiaires.
- **Contrat de CCMI** : précisions éclairantes sur le traitement de la clôture végétalisée .

Nous avons souhaité cette lettre très pratique, plutôt juridique dans ce numéro, car après tout, le métier de l'assurance en est fortement teinté.

Notre mission, si elle vise d'abord à repousser pour vous les limites de l'assurance pour vous permettre d'exercer votre activité sereinement, consiste beaucoup à vous conseiller, vous informer sur les jurisprudences, les évolutions réglementaires... C'est ce à quoi nous nous sommes attachés en ce début de période estivale.

Je me joins à toutes nos équipes construction pour vous souhaiter un très bel été.

Bonne lecture !

”

Analyse juridique

Intervenir volontairement sur son ouvrage pour réparer un désordre en cas de sinistre produit des effets juridiques limités.

par Thècle ZANGNA,
Responsable Sinistres Construction



En cas de sinistre, l'entreprise responsable est sollicitée en première ligne pour intervenir en réparation de son ouvrage. L'intervention volontaire est ainsi encouragée par les compagnies d'assurances non seulement pour réduire la sinistralité des assurés (réduction des coûts de dossiers conduisant à réduire le coût des cotisations) mais également pour une instruction rapide des dossiers.

Responsabilité expresse ou tacite

En assurance dommages-ouvrage en particulier, cette pratique est ancrée dans les règles de gestion et reconnue par l'ensemble des assureurs délivrant cette garantie ; les constructeurs sont consultés en priorité avant toute mission d'expertise et les experts mandatés sont invités à solliciter une intervention du SAV des intervenants responsables avant de demander des devis.

Cette intervention spontanée qui peut être expresse ou tacite, gage de la satisfaction client et valorisante pour le locateur d'ouvrage ou le constructeur, s'analyse dans certains cas comme une reconnaissance de responsabilité dès lors qu'elle est prouvée par celui qui l'invoque.

On peut distinguer la **reconnaissance expresse** de la **reconnaissance tacite** de responsabilité. Si la première ne pose pas de difficulté particulière du fait de sa matérialisation par un écrit (le constructeur prend formellement l'engagement non équivoque à l'égard du client de procéder ou faire procéder à la reprise des désordres), il en va différemment de la reconnaissance tacite souvent source d'interprétation.

Dans les deux cas, suivant les circonstances, les juges apprécient si les actes réalisés par le constructeur constituent une **reconnaissance certaine, non équivoque et exempte de toute ambiguïté**. Ainsi, la réparation des dommages par le constructeur ne s'analyse pas nécessairement comme une reconnaissance de sa responsabilité.



Les juges ont notamment rejeté les prétentions des maîtres d'ouvrages visant à faire reconnaître la responsabilité du constructeur intervenant :

- pour des travaux peu importants,
- pour des travaux simplement confortatifs,
- pour des travaux effectués pour permettre des vérifications,
- pour des travaux effectués sous réserve de déterminer la responsabilité des constructeurs,
- pour des travaux faits à titre de conciliation.

En revanche, a été jugée comme interrompant le délai décennal vis-à-vis de l'entrepreneur principal l'intervention par trois fois d'un entrepreneur pour réparer un système d'étanchéité, entrepreneur qui s'était engagé par courrier à régler définitivement le problème (Cass. 3e civ., 6 juill. 1988, n° 86-19.162).

Responsabilité et prescription

Si en droit commun de la responsabilité, la reconnaissance tacite entraîne une interruption de la prescription suivant l'article 2240 du code civil, faisant alors courir un nouveau délai de 10 ans, tel n'est pas le cas en droit de la construction.

Suivant la jurisprudence antérieure, la reconnaissance de responsabilité avait un effet interruptif de la prescription Cass., Civ. 3ème, Chambre civile 3, 20 février 1969 ; Cass., Civ. 3ème, 4 décembre 1991, n°90-13461 ; Cass., Civ. 3ème, 10 juillet 2002, 01-02243). Les juges estimaient notamment qu'une reconnaissance implicite de responsabilité faisait démarrer un nouveau délai d'action de 10 ans au profit du maître de l'ouvrage.

Désormais les juges du fond font une analyse différente : Dans un arrêt du 12 novembre 2020 (Cass. 3e civ., 12 nov. 2020, n° 19-22.376), la Cour de cassation rappelle que le délai pour agir contre les constructeurs est un délai d'épreuve et que la reconnaissance par le débiteur du droit contre lequel il prescrit ne l'interrompt pas.

Autrement dit, la reconnaissance de sa responsabilité par le constructeur n'interrompt pas la prescription à son encontre.



La jurisprudence était déjà claire sur la nature des actions fondées sur le droit spécial de la responsabilité des constructeurs. Les délais de deux ans et de dix ans instaurés par les articles 1792 à 1792-4 du Code civil sont des délais de forclusion (Cass. civ. 3, 4 novembre 2004, n° 03-12.481).

Leur interruption nécessite une assignation en justice précisant les désordres dont il est demandé la réparation à l'encontre des constructeurs concernés (Cass. civ. 3, 23 février 2000, n° 98-18.340) ou une mesure conservatoire ou un acte d'exécution forcée.

Si un doute subsistait concernant le délai de dix ans de l'article 1792-4-3 du code civil en lien avec la garantie des dommages intermédiaires, il est levé par l'arrêt du 10 juin 2021 (Cass. 3e civ., 10 juin 2021, n° 20-16.837), de sorte que le délai de l'action en responsabilité contractuelle exercée par le maître de l'ouvrage à l'encontre du constructeur est également un délai de forclusion qui ne s'interrompt pas par la reconnaissance tacite de responsabilité.

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

L'INTENSIFICATION DES LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES (LLI) POUR FAIRE FACE À LA CRISE DU LOGEMENT : UNE RÉPONSE CONFIRMÉE EN 2024

par Jeanne JAULIN,
Chargée de Gestion Promotion



L'Hexagone est touché par une crise du logement d'une ampleur inédite. Les promoteurs dont l'équilibre financier des opérations est fragile, et les ménages dont l'achat immobilier est devenu très compliqué, sont affectés par cette conjoncture économique difficile.

Cette crise se définit par une situation de pénurie de logements se manifestant par :

- L'insuffisance des offres de logement au regard du besoin des ménages,
- Une offre insuffisamment accessible, accroissant l'inégalité d'accès aux logements (les logements sont trop chers par rapports aux revenus).

La création du Logement Locatif Intermédiaire (LLI) : l'ambition d'un accès au logement abordable pour la classe moyenne

En réponse à la crise et dans le but de mieux satisfaire aux besoins de logement, le LLI a émergé comme une solution attrayante pour la classe moyenne.

Appuyé par l'Etat, le LLI est créé en 2014 par ordonnance. En parallèle, un régime fiscal particulier est mis en place en sa faveur (art 279-0 bis A du code général des impôts). Il s'adresse spécifiquement aux personnes morales qui soutiennent l'offre au LLI, dans les communes en zones tendues (zone A et B1) sur lesquelles il est implanté. Communes dont le bénéfice d'un soutien des dépenses publiques est justifié (ce zonage correspond aussi au terrain sur lequel est développé le dispositif Pinel).

La construction de ce type de logement n'a cessé d'augmenter depuis 2014.

Attractif, le LLI est un logement locatif dont le loyer est abordable et règlementé. Inférieur aux prix du marché, il s'adresse en priorité aux ménages à revenu moyens qui n'ont pas accès au logement locatif social. Situé entre le logement social (HLM) et le logement privé, des critères d'éligibilités spécifiques ont été instaurés (plafonds, revenus, composition du foyer) avec notamment une durée du bail plus longue que celle d'un logement privé, offrant une certaine stabilité au locataire.



Un engagement de l'Etat renouvelé auprès des Logements Locatifs Intermédiaires

En 2024, l'état se réengage et prône à nouveau une stratégie qui passe par le renforcement de l'offre de logements aux classes moyennes.

Par l'intermédiaire de Christophe Béchu, ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, et Guillaume Kasbarian, ministre délégué chargé du logement, un pacte a été signé en mars dernier. Il lie l'Etat, les opérateurs du logement intermédiaire, les investisseurs et intermédiaires financiers, prévoyant notamment le financement de la construction de 75 000 logements intermédiaires neufs et anciens d'ici 3 ans.

Ce pacte met en évidence une réelle volonté de la part des acteurs clés du secteur, de travailler ensemble, au travers d'un engagement collectif. Le but commun étant celui de relever le défi actuel du logement.

Parmi les divers engagements, il est prévu que l'Etat, élargisse les territoires éligibles au LLI avec notamment la prise en compte des bassins de réindustrialisation. Dans un souci écologique, le LLI sera aussi une solution de levier de rénovation énergétique. Enfin, l'intention étant de permettre une accession à un plus grand nombre d'ayants droits, le LLI sera étendu aux résidences étudiantes et résidences senior.

Les opérateurs du secteur ont, de leur côté, accepté de doubler la production de nouveaux LLI entre 2024 et 2026 en prévoyant le développement de partenariats avec la promotion immobilière. Ayant pour ambition de faire bénéficier aux classes moyennes, d'un accès au logement ; un renforcement du suivi des bénéficiaires sera réalisé afin de mieux les cibler.

Pour finir, les investisseurs et intermédiaires financiers ont pris leur part, avec une participation au développement des LLI. À noter que 14 assureurs se sont engagés à soutenir la production de logements locatifs intermédiaires avec 400 M€ de fonds propres investis.



CCMI

Une clôture végétalisée doit-elle faire partie intégrante du contrat ?

par Jacques ROUSSELON,
Chargé de clientèle CMI



Une récente décision de la Cour de Cassation, du 13 juillet 2023, répond que oui dans certaines conditions.

1- Le principe des travaux réservés

Rappelons d'abord que le prix contractuel connu par le maître de l'ouvrage est le coût global de la construction, qui se décompose en 2 parties :

- le prix convenu pour les travaux réalisés par le constructeur de maisons individuelles (CMI),
- le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution.

Dans l'esprit de la loi de 1990, c'est bien de la somme de ces 2 coûts dont le maître de l'ouvrage doit être parfaitement informé, afin de « lui éviter de s'engager dans une opération qu'il ne pourrait mener à son terme ».

Pour savoir quels travaux doivent être obligatoirement décrits et chiffrés dans un CCMI, que ce soit en compris ou non compris, il convient de se référer à la notice type publiée en annexe de l'arrêté de 1991. Aucun des ouvrages ou fournitures mentionnés dans cette notice ne peuvent être omis, et tous ceux qui ne sont pas compris dans le prix convenu doivent être impérativement chiffrés dans la colonne correspondante.

À défaut, ils sont réputés être compris dans le prix convenu, c'est-à-dire à la charge du constructeur.

C'est sur ce principe qu'une jurisprudence connue de 2015, remarquant que les peintures figurent dans la notice type de 1991, en a déduit qu'elles devaient obligatoirement être chiffrées par le constructeur (en compris ou non compris), ou à défaut mises à sa charge. (Cass, Civ3, n°13-26047)

Ce point très commenté de cet arrêt a largement occulté celui concernant les aménagements extérieurs figurant dans la même jurisprudence : la cour ayant constaté que les clôtures et espaces verts ne figuraient pas sur la notice descriptive, et qu'ils ne constituent pas des éléments indispensables à l'implantation ou à l'utilisation de l'immeuble, le constructeur ne peut être condamné à en payer le coût.

Il en avait été de même pour l'aménagement d'une descente de garage en 2013, et d'autres décisions iront dans le même sens dans les années suivantes.

2- L'arrêt du 13 juillet 2023 (Cass, 3ème civ, 13 juillet 2023, n°22-17.010)

La question porte cette fois sur une clôture végétalisée figurant sur les plans de permis de construire.

Il est important de noter dans ce dossier, que le PLU en vigueur prévoyait la clôture des terrains par des haies végétales, que les plans de la demande de permis faisaient donc apparaître la clôture, et que le permis de construire était accordé sous réserve du respect des prescriptions relatives aux clôtures.

A partir de ces éléments, rappelant que le CCMI comporte l'affirmation de la conformité du projet aux règles du code de l'urbanisme (article L231-2b du CCH), la Cour considère que cette clôture végétalisée exigée par le PLU et le permis de construire doit être incluse au contrat de construction.

En conclusion, le coût de cet ouvrage dont la réalisation conditionne l'autorisation de construire doit être intégré dans le prix convenu ou chiffré en travaux réservés : à défaut ce coût doit être mis à la charge du constructeur.

Il convient de retenir de cette jurisprudence nouvelle, que tout ce qui figure aux plans, que ce soit ceux du contrat ou du permis de construire, doit être compris dans le prix convenu, et sinon impérativement chiffré en travaux réservés par le maître de l'ouvrage.

FOCUS JURISPRUDENCE

Responsabilité des constructeurs et dommages aux existants

par Thècle ZANGNA,
Responsable Sinistres Construction



Le régime de responsabilité applicable aux dommages ayant pour origine un élément d'équipement installé sur un existant a régulièrement fait débat. Si la garantie décennale s'applique en principe sur l'ouvrage lui-même, sa mise en œuvre est plus délicate lorsqu'il s'agit de travaux sur existant.

En se fondant sur ce principe, les juges ont longtemps exclu du champ de la responsabilité décennale, les menus travaux consistant en l'installation ou la réparation d'éléments d'équipement sur un ouvrage préexistant, dès lors que lesdits travaux, en raison de leur faible ampleur, n'étaient pas assimilables à « la construction d'un ouvrage », à laquelle l'article 1792 du Code civil semble subordonner la responsabilité de plein droit qu'il institue.

La troisième Chambre civile a cependant opéré un revirement de jurisprudence par une série d'arrêts rendus en 2017. Elle estimait que « les désordres affectant les éléments d'équipement dissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage, dans son ensemble, impropre à sa destination » (Cass. 3e civ., 15 juin 2017, n° 16-19640).

Le 21 mars 2024, la troisième chambre civile de la Cour de cassation (Cass. 3e civ. 21. Mars 2024 n°22-18694) opère à nouveau un revirement en considérant que l'objectif de simplification consistant en l'absence de distinction des éléments d'équipements d'origine ou adjoint à l'existant et, à la protection des maîtres d'ouvrage réalisant plus fréquemment des travaux de rénovation ou d'amélioration n'ont pas été atteints.

Au contraire, la distinction établie par l'arrêt de 2022 a abouti à multiplier les qualifications attachées aux éléments d'équipement et les régimes de responsabilité qui leur sont applicables. De plus, la cour relève que les intervenants réalisant la pose d'éléments d'équipement sur existant n'ont pas plus souscrits d'assurance obligatoire, de sorte que les maîtres d'ouvrages n'étaient pas plus protégés.

Forte de ces arguments, la haute juridiction opère un retour à la jurisprudence initiale ; elle admet à nouveau que les dommages affectant les travaux ayant conduit à la pose d'un équipement dissociable dans un immeuble existant ne pouvaient relever de la qualification d'ouvrage et devaient donc être soumis à la seule responsabilité de droit commun.



En fait, la compagnie AXA condamnée in solidum en 1ère et 2e instance, avec l'installateur d'un insert ayant provoqué un incendie, à indemniser le maître de l'ouvrage pour des dommages matériels causés dans son habitation, a formé un pourvoi considérant que la pose de l'insert ne constituant pas un ouvrage, n'est pas soumise aux obligations d'assurance obligatoire.

La Cour de cassation fait droit à ce pourvoi ; si les éléments d'équipement installés en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage existant ne constituent pas en eux-mêmes un ouvrage, ils ne relèvent ni de la garantie décennale ni de la garantie biennale de bon fonctionnement, quel que soit le degré de gravité des désordres, mais de la responsabilité contractuelle de droit commun, non soumise à l'assurance obligatoire des constructeurs.



S'agissant de l'assurance obligatoire pouvant couvrir les dommages à l'existant causés par la construction d'un ouvrage neuf incorporé dans l'existant, un autre arrêt de 2024 vient préciser les conditions posées par l'article L. 243-1-1, II, du Code des Assurances.

En effet, le 30 mai 2024 (Cass.3e Civ 30 mai 2024 n°22-20.711) la Cour de Cassation est de nouveau saisie par la compagnie AXA condamnée à garantir les désordres causés à la charpente existante par des travaux de couverture tuiles. La couverture installée sur la charpente formait avec elle, selon la Cour d'Appel, un tout indivisible pour constituer la toiture.

La Cour de Cassation fait droit au pourvoi d'AXA en rappelant que les conditions posées par l'article L243-1-1 sont cumulatives. En effet, il ressort de ce texte que l'assurance obligatoire ne garantit les dommages à l'ouvrage existant provoqués par la construction d'un ouvrage neuf que si deux conditions s'appliquent cumulativement :

- Nécessité d'une indivisibilité technique des deux ouvrages,
- Nécessité d'une incorporation totale de l'existant dans le neuf (et non l'inverse).

Les deux conditions sont ainsi cumulatives et les dommages subis par l'ouvrage existant ne sont pas garantis lorsque c'est l'ouvrage neuf qui vient s'y incorporer.



POUR TOUTE INFORMATION
CONTACTEZ

Estelle THORIGNY
estelle.thorigny@besse.fr



www.besse.fr

CB.IPL

Écrire à : 46 bis rue des Hauts Pavés - BP 80205 - 44002 Nantes cedex 01 - www.besse.fr

SAS au capital de 75 450 € - Siège social : 135 Boulevard Haussmann 75008 Paris - RCS Paris 433 869 427 - SIRET 433 869 427 00024 - APE 6622Z - N° identification intracommunautaire : FR 19 433 869 427
Conseil et courtier en assurances [exerçant conformément à l'article L521-2-1°b] du Code des assurances] - n° ORIAS : 07 019 245 - www.orias.fr
Soumis au contrôle de l'ACPR : 4 place de Budapest 75009 Paris - Liste des fournisseurs actifs disponible sur www.besse.fr