

- **Responsabilité des constructeurs pour faute assimilable à une fraude ou à un dol - Point de départ de la prescription - Article 2224 du Code civil**

CE, 10 octobre 2022, n°454446, Sté Eiffage Construction, Rec.

A la suite de l'effondrement, en 2007, du balcon du 7ème étage d'un immeuble construit en 1987 dans la ZAC de l'Île Saint Germain, l'OPHLM d'Issy-les-Moulineaux (devenu OPH Seine Ouest Habitat), après avoir démoli et reconstruit tous les balcons, a demandé réparation aux constructeurs sur le fondement de la responsabilité contractuelle pour faute assimilable à une fraude ou à un dol, le délai de garantie décennale étant, en effet, largement expiré.

Une telle faute est, pour mémoire, définie comme « *la violation grave par sa nature ou ses conséquences, de leur obligations contractuelles, commise volontairement et sans qu'ils puissent en ignorer les conséquences* »¹. A titre d'illustration, une insuffisance manifeste des dosages de ciment et/ ou des ferrailrages du béton armé² peut la caractériser.

La Cour administrative d'appel de Versailles avait jugé que la prescription n'avait couru, pour cinq ans, qu'à compter de la date à laquelle l'OPH avait eu connaissance du *caractère dolosif de la faute* du constructeur, à savoir à la date du dépôt du (second) rapport d'expertise judiciaire, le 20 mars 2015.

Or, s'agissant de faits survenus en 2007 et, donc, avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 *portant réforme de la prescription en matière civile*, le point de départ de la prescription, alors trentenaire (anc. art. 2262 du Code civil), a couru à compter de la *manifestation du dommage*.

L'on retiendra surtout que, s'agissant de désordres postérieurs à l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 (et qui, pour l'avenir, sont de nature à davantage nous intéresser), une action fondée sur la responsabilité des constructeurs pour faute assimilable à une fraude ou à un dol est désormais, au regard de l'article 2224 du code civil³, prescrite par « *cinq ans à compter de la date à laquelle le maître d'ouvrage connaissait ou aurait dû connaître l'existence de cette faute* ».

¹ CE, 26 nov. 2007, n°266423, Sté Les Travaux du Midi, Rec.

² CE, 23 juin 1978, Cts Michel ; ADJA 1979, p. 42 ;

³ Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

- **Prescriptions du Permis de construire - Recours du titulaire - Cahier de recommandations architecturales et paysagères**

CE, 2 juin 2023, n°461645, SCI du 90-94, avenue de la République, Rec. ;

La SCI ayant obtenu un permis de construire du maire de la commune de Montgeron pour procéder à la surélévation d'un immeuble (en vue de réaliser 8 logements) contestait les prescriptions, pas moins de douze, dont il était assorti. Le Tribunal ayant annulé deux prescriptions, le titulaire contestait devant le Conseil d'Etat le rejet de son recours concernant deux autres prescriptions au motif notamment qu'elles obligeaient le pétitionnaire à transmettre à la commune les dessins, modèles et teinte (d'éléments de façade) « *pour avis avant réalisation* ».

Le Conseil d'Etat juge logiquement qu' « *il n'appartient pas à l'autorité qui est compétente pour instruire et délivrer un permis de construire d'imposer des formalités non prévues par le code de l'urbanisme pour la mise en œuvre de l'autorisation délivrée. Dès lors, en reconnaissant à l'administration la possibilité de subordonner la mise en œuvre de certaines des prescriptions attachées au permis de construire à un " avis " préalable de la commune, formalité qui n'est prévue par aucune disposition du code de l'urbanisme, le tribunal administratif de Versailles a commis une erreur de droit* ».

Il est, en effet, de jurisprudence constante qu'une prescription ne peut être imposée que si elle n'entraîne qu'une modification portant sur un point précis et limité et ne nécessitant pas la présentation d'un nouveau projet (CE, 5 mai 1972, n°78627, Rec.).

Cet arrêt permet également au Conseil d'Etat de préciser sa jurisprudence sur la portée normative des cahiers de recommandations architecturales et paysagères annexés au Règlement d'un plan local d'urbanisme (PLU). « *Un tel document ne peut être opposé aux demandes d'autorisation d'urbanisme que s'il y est fait expressément référence dans le règlement et que ce cahier se contente d'expliquer ou préciser, sans les contredire ni les méconnaître, des règles figurant déjà dans le règlement* ».

Le Rapporteur public N. Agnoux avait, en outre, pris la peine d'indiquer que, pour être opposables, « *ces prescriptions doivent être rédigées en des termes impératifs, afin de bien les distinguer des documents à visée pédagogique fréquemment diffusés par les collectivités pour guider les pétitionnaires à titre de « bonnes pratiques* ».

Enfin, ce recours, non contre un permis par un tiers mais par le titulaire du permis contre des prescriptions audit permis, entre, en présence d'un droit à construire faisant l'objet d'une contestation, dans le champ de l'article R. 811-1-1, 1° du Code de justice administrative, en sorte que, le Tribunal ayant statué *en premier et dernier ressort*⁴, le Conseil d'Etat, et non la Cour administrative d'appel comme le soutenait la commune, était bien compétent.

⁴ S'agissant de la construction de plus de deux logements en zone dite tendue ;

- **Marché de travaux à prix forfaitaire - Travaux supplémentaires - Ratification - Décompte général**

Civ. 3ème, 11 mai 2023, n°21-24.884 ;

La question des travaux supplémentaires (ou *TS*) est une question ô combien récurrente dans l'exécution des marchés de travaux.

Pour la réalisation de la construction d'un établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes, la société Niort 94, maître de l'ouvrage, a confié, selon deux marchés à forfait, à la société Art Maniac, les lots revêtements souples et peinture.

La société Art Maniac a notifié à la société Niort 94 ses mémoires définitifs pour les deux lots, incluant le coût de certains travaux supplémentaires et des dépenses résultant de la prolongation du délai d'exécution. La société Niort 94 a notifié les décomptes définitifs à l'entreprise. Contestant ces derniers, la société Art Maniac a assigné la société Niort 94 en paiement de diverses sommes. La société Niort 94 a sollicité reconventionnellement le paiement d'une somme au titre des pénalités de retard.

En matière de marché à forfait, l'entrepreneur « *ne peut demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte de l'augmentation de la main-d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changements ou d'augmentations faits sur ce plan, si ces changements ou augmentations n'ont pas été autorisés par écrit, et le prix convenu avec le propriétaire* » (art. 1793 du Code civil).

En l'absence d'une telle autorisation écrite préalable portant accord, aussi, sur le prix, seule une ratification expresse et non équivoque ou, parfois, seulement tacite et non équivoque, est de nature à pouvoir fonder une action en paiement des travaux supplémentaires.

C'est ainsi que la Cour de cassation a logiquement jugé, en l'espèce, que « *la notification par le maître de l'ouvrage des décomptes définitifs à l'entreprise, incluant le coût de certains travaux supplémentaires, qui était dans le débat, était sans équivoque, faisant ainsi ressortir que celle-ci valait acceptation expresse et non équivoque desdits travaux, réalisés hors forfait* ».

La réception sans réserve de travaux supplémentaires commandés ou acceptés⁵ ou le paiement des travaux supplémentaires⁶ peuvent, aussi, constituer une telle acceptation non équivoque.

L'absence de protestation du maître d'ouvrage⁷, la circonstance qu'il les ait laissés faire sans s'y opposer⁸ ou l'acceptation tacite du projet de décompte de l'entreprise par le maître d'ouvrage⁹ ne peuvent, en revanche, valoir ratification.

⁵ *Civ. 3ème, 15 novembre 1995, n°93.19-923 ; Voir aussi : CA Orléans, 17 mars 1992, Mathieu c. SCI Parilly, RDI 1993, p. 80 ;*

⁶ *Civ. 3ème, 29 mai 2013, n°12-17.715, Bull. civ. III, n° 67; RTDI 3/2013. 34, obs. Lionel-Marie; Aussi: CA Colmar, 1ère ch. civ., sect. A, 20 juillet 2020, RG n°16/06089; CA Bordeaux, 4ème ch. civ., 9 décembre 2020, n°17/06646; Et pour un exemple récent: CA Montpellier, 23 mai 2023, ch. com, RG n°21/04791;*

⁷ *Civ. 1ère, 12 juin 1965, n°64-10086 ; voir aussi CA Aix-en-Provence, Pôle 1, ch. 3, 17 décembre 2020, RG n°18/04527 ; et pour un exemple récent : CA Rennes, 12 avril 2023, 1ère ch., RG n°22/03807 ;*

⁸ *Civ. 3ème, 3 juin 1982, n°80-15835 ; Civ. 3ème, 27 mai 2021, n°19-26.216 ;*

⁹ Pour un exemple récent : *Civ. 3ème, 8 juin 2023, n°22-10.393 ;*

- **Constructeurs - Garantie décennale - Désordres évolutifs - Siège dans un même ouvrage - Identité de cause**

Civ. 3ème, 25 mai 2023, n°22-13.410, publié au Bulletin ;

La Cour d'appel de Montpellier avait jugé que les désordres affectant le carrelage d'un rez-de-chaussée, apparus après le délai décennal, trouvaient *leur siège dans un même ouvrage* (une maigre chape se délitant) que les graves désordres affectant le carrelage du 1^{er} étage, dénoncés quant à eux (devant le juge) dans ce délai d'épreuve et qui avaient été couverts par l'assureur dommages-ouvrage (DO). Ces désordres *évolutifs* devaient, aussi, être pris en charge.

La Cour de cassation rejette le pourvoi de l'assureur et juge que la Cour d'appel a légalement justifié sa décision. Cet arrêt marque un revirement par rapport au tournant jurisprudentiel de 2004-2006¹⁰ et ce, vers davantage de souplesse dans l'appréciation de la notion de siège du désordre, en matière de désordres évolutifs.

En 2006, la Cour de cassation avait, pour mémoire, refusé de voir dans les désordres affectant d'autres « corbeaux » (servant de support à des planchers d'un même immeuble de parkings) des désordres évolutifs, soumis, comme tels, à la garantie décennale, considérant, à la suivre, que chaque « corbeau » était un ouvrage distinct.

La Cour de cassation considère, ici, que la Cour d'appel a « *souverainement retenu que les pathologies affectant le carrelage du RDC étaient identiques à celles du premier étage, ce dont il résultait que les désordres constatés par l'expert affectant le carrelage du rez-de-chaussée trouvaient leur siège dans un même ouvrage où un désordre identique avait été constaté avant l'expiration du délai de garantie décennale...* ».

Même si la motivation ne nous paraît pas des plus claires, l'identité de cause¹¹ semble prendre le pas sur une interprétation, par trop stricte, de l'identité de siège des désordres dans un même ouvrage, renouant, ainsi, avec la jurisprudence antérieure à 2004¹².

Il faut relever enfin que le Conseil d'Etat est, pour sa part, resté ouvert à la réparation des désordres évolutifs¹³.

- **Avant-projet de réforme des contrats spéciaux - Contrat d'entreprise – Accord préalable sur le prix**

La Commission présidée par le Professeur P. Stoffel-Munck a officiellement remis au Garde des Sceaux, le 11 avril dernier, l'avant-projet de réforme des contrats spéciaux (contrats de vente, de location, d'entreprise, de prêt, de dépôt, de mandat...), après consultation publique. Le louable objectif poursuivi est de clarifier, de simplifier et de moderniser ce droit des contrats spéciaux. Il ne s'agit pas encore d'un projet de loi et nul ne peut augurer de son avenir politique et législatif.

¹⁰ *Civ. 3ème, 4 nov. 2004, Bull. III, n°187 ; Civ. 3ème, 18 janv. 2006, n°04-17.400, Bull. civ. III, n°17 ; voir aussi : Civ. 3ème, 6 sept. 2018, n°17-22.370 ;*

¹¹ Qui était, pour autant, déjà prise en compte : par ex. *Civ. 3ème, 4 oct. 2018, n°17-23.190 ;*

¹² *Civ. 3ème, 8 oct. 2003, n°01-17.868 : à propos de désordres affectant, non les 38 garde-corps initiaux, mais 267 autres garde-corps d'un même immeuble ;*

¹³ *CE, 22 février 2006, Société Dussably, n°266681 ; CE 7 / 10 SSR, 30 déc. 1998, Andrault, Parat et Carré, n°165042, Rec.*

En se concentrant sur le seul *contrat d'entreprise*¹⁴ et en se limitant volontairement à une unique observation, il est permis de s'interroger sur l'opportunité de codifier la jurisprudence aux termes de laquelle « *un accord préalable sur le montant exact de la rémunération n'est pas un élément essentiel du contrat d'entreprise* »¹⁵.

L'article 1758 de cet avant-projet dispose ainsi que « *le contrat d'entreprise est formé dès que les parties sont convenues de l'ouvrage à réaliser* » et son article 1760 dispose que : « *le contrat d'entreprise est valablement formé sans accord préalable sur le prix. A défaut d'accord sur le prix, le juge le fixe en fonction de la qualité de l'ouvrage réalisé, des attentes légitimes des parties, des usages et de tout autre élément pertinent* ».

Or, si l'obligation essentielle de l'entreprise est de réaliser un ouvrage, l'obligation essentielle du maître d'ouvrage est d'en payer le prix. Considérer qu'un contrat d'entreprise puisse être valablement formé sans qu'il y ait un accord sur le prix, ou, et à tout le moins, un accord sur les modalités, précises, de détermination de ce prix paraît être source de conflits et, donc, peu opportun. L'actuel article 1710 du Code civil en dispose, d'ailleurs, autrement¹⁶.

En l'absence d'un prix convenu, si la fixation du prix par le juge - qui vise à remettre en cause la fixation, unilatérale, par le créancier selon les termes de l'article 1165 du Code civil¹⁷ (s'agissant des seuls *contrats de prestation de service*¹⁸) - paraît opportune, reste que l'on voit mal comment sa mise en œuvre se fera sans une mesure d'expertise judiciaire.

Ces considérations pourront paraître inutilement complexes à un entrepreneur et à un maître d'ouvrage qui, classiquement, se mettront d'accord sur un ouvrage à réaliser et sur son prix !

Contact

Bertrand LIONEL-MARIE, Avocat associé
bertrand.lionel-marie@labruyereavocats.com
M. 06 50 26 24 08

¹⁴ Désigné dans le Code civil de 1804 comme *louage d'ouvrage et d'industrie* ;

¹⁵ Civ. 1^{ère}, 24 novembre 1993, n°91-18.650, Bull. civ. I, n°339 ; repris par Civ. 1^{ère}, 28 novembre 2000, n°98-17.560, Bull. civ. I, n°305 ;

¹⁶ *Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.*

¹⁷ *Dans les contrats de prestation de service, à défaut d'accord des parties avant leur exécution, le prix peut être fixé par le créancier, à charge pour lui d'en motiver le montant en cas de contestation. En cas d'abus dans la fixation du prix, le juge peut être saisi d'une demande tendant à obtenir des dommages et intérêts et, le cas échéant, la résolution du contrat.*

¹⁸ D'ailleurs, non définis dans le Code civil ;