



L'attestation acoustique... Pourquoi ? Comment ? Avec qui ?

Odile VIDAL & Vincent PAYEN,
Montmirail - Groupe VERSPIEREN

Le point de vue de l'assureur



CINOV GIAC



1/ OBLIGATION DE RESULTAT

En raison de la protection particulière accordée par le législateur à l'acquéreur (MOA), le promoteur voit sa responsabilité aggravée.

En effet, alors qu'il agit à titre de mandataire du maître de l'ouvrage, le promoteur se trouve tenu à une obligation de résultat et non à une obligation de moyens comme le serait un mandataire ordinaire.

Toujours dans le cadre de son obligation générale de résultat, le promoteur est garant de la bonne exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage (CCH art L.221-1, al 1^{er} partiel. CCiv art. 1831-1, al 1^{er} partiel).

L'acquéreur bénéficie ainsi d'une double garantie, celle du promoteur s'ajoutant à celle des hommes de l'art. Cette garantie porte notamment sur les prix, la conformité aux devis, les délais. Elle porte également sur les responsabilités habituelles des constructeurs.

Ainsi, au titre de cette obligation de résultat, le promoteur est tenu d'indemniser l'acquéreur des préjudices résultant pour lui de la non-conformité du projet de rénovation aux prescriptions réglementaires ayant entraîné le refus de permis de construire (Cass. 3^e civ., 5 janv. 1994, n° 91-21.248, Sté Romainville Immo/Gilarski et autres : Bull.civ. III, n°1).

2/ RESPONSABILITE CONTRACTUELLE DE DROIT COMMUN

L'inexécution de ses engagements par le promoteur met en jeu sa responsabilité contractuelle de droit commun sur le fondement de l'article 1147 du code civil pour tout préjudice causé au maître de l'ouvrage qui ne relève pas des garanties des constructeurs.

Il en est ainsi du dommage qui pourrait résulter, par exemple :

- De l'impossibilité pour le promoteur de mener l'opération à bonne fin,
- D'un non-respect des délais,
- D'un dépassement du prix convenu,
- D'un défaut de conformité entre l'immeuble édifié et les documents contractuels,
- De la non-conformité du projet de rénovation avec les prescriptions réglementaires (Cass. 3^e civ., 5 janv. 1994, n°91-21.248, Sté Romainville Immo/Gilarski et autres : Bull. civ.III, n°1),
- D'un manquement du promoteur à son obligation de renseignement.

3/ ISOLATION PHONIQUE

Le promoteur immobilier, comme le vendeur d'immeubles, est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement et pendant un an à compter de sa prise de possession, de la conformité aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique par la loi ou les règlements (CCH, art. L 111-11, al. 3).

Cass. 3^e civ, 21 fév. 1990, n°88-10.623, n°341 P, SA Réalisations immobilières lorraines / Schneider et a. : Bull. civ III, n°59

4/ L'IMMIXTION DU MAITRE D'OUVRAGE

Que dit la jurisprudence actuelle ?

- Les constructeurs sont exonérés de leur responsabilité si le maître d'ouvrage :
 - Est notoirement compétent en matière de construction
 - Est effectivement intervenu dans les travaux
 - A commis une intervention fautive

(CA Bordeaux 12/09/1995 DOUILLET SA HLM Coligny)

Il appartient aux juges de caractériser l'immixtion fautive en recherchant par quel acte positif le maître d'ouvrage s'est immiscé dans les travaux et de déterminer la part de responsabilité lui incombant.

- Le maître d'ouvrage doit être notoirement compétent ou capable d'apprécier le risque
 - La seule qualité de promoteur ou marchand de biens ne suffit pas, il faut apporter la preuve de sa compétence et de son immixtion (Cde Cass 21 fev. 1984 Regent service)
 - La responsabilité du maître d'ouvrage peut être engagée sans qu'il soit notoirement compétent lorsqu'il n'est pas nécessaire d'avoir les connaissances d'un professionnel pour prévoir le risque encouru (Cass 26 avril 1983 CILOF/Menil)

– Immixtion fautive du maître d'ouvrage (MOA)

- Economies imposées par le maître d'ouvrage : l'intervention du MOA compétent pour faire supprimer certaines prestations par souci d'économie peut justifier que soit retenue sa faute dans la réalisation de désordres (CA Rouen 26 juillet 2011 SAGENA/La Plaine Normande)
- Maîtrise d'œuvre assumée par le MOA : une part de responsabilité est laissée à la charge du maître d'ouvrage qui prend le risque d'assumer la maîtrise d'œuvre d'une opération s'il dispose de services techniques compétents qui se sont immiscés dans la direction des travaux (Ass 26 mars 1997 SA HALM du Sud Est/Thabuis)
- Le MOA qui a établi lui même les plans d'aménagement de sa maison et joué le rôle de maître d'oeuvre (Cass 11 mars 1981)
- Refus du maître d'ouvrage de tenir compte des avis de l'architecte (CA Paris 17 février 1999 Damaceanu)
- Refus du maître d'ouvrage de faire appel à un contrôleur technique pour effectuer les vérifications des calculs de résistance d'une charpente métallique (CAA Nantes 20 décembre 1995)
- Exécution partielle des travaux par le maître d'ouvrage
- Matériaux imposés par le maître d'ouvrage pour des raisons d'économie ou inadaptés (CE 18 mars 1983 Ville de Gd Quevilly).

5/ LA RECEPTION DE L'OUVRAGE

La réception de l'ouvrage est régie par l'article 1792-6 du Code Civil :
« la réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement ».

A ce titre, la réception marque la fin des travaux et leur acceptation par le maître d'ouvrage. Cet accord intervient en une seule fois mais peut être assorti de réserves dont la réparation relève de la garantie de parfait achèvement.

Nature et conditions de la réception

La réception est soumise à deux conditions de fond :

- Elle doit traduire la volonté du maître d'ouvrage d'accepter les travaux, avec ou sans réserves,
- Elle doit être prononcée contradictoirement, c'est-à-dire en présence des intervenants à la construction.

L'acte de réception doit ainsi traduire la volonté réelle du maître d'ouvrage de mettre fin aux contrats de louage d'ouvrage, cette volonté devant se manifester de façon contradictoire.

Dans ce contexte, la jurisprudence a admis que la réception pouvait être tacite, sous réserve qu'au moment de la fin des travaux le maître d'ouvrage, par son attitude, ai manifesté sa « volonté non équivoque d'accepter l'ouvrage » (Cass 3ème ch civ 1992).

Cette manifestation de volonté, ou son absence, doit être caractérisée dans les faits (une prise de possession des lieux ne suffit pas en elle-même, par exemple, pour caractériser une réception tacite).

Effets de la réception

La réception met un terme aux rapports contractuels. Elle a pour conséquence de transférer le risque de la perte de l'ouvrage sur le maître de l'ouvrage.

La réception exonère le constructeur de toute responsabilité pour les vices de construction et les défauts de conformité apparents.

Même assortie de réserves, elle marque le point de départ des garanties légales pour les parties de l'ouvrage non réservées.

La réception avec réserves et le sort des réserves

La réception expresse ou tacite peut être accompagnée de réserves relevant de la garantie de parfait achèvement de l'entreprise ou, si celle-ci n'a pas été mise en œuvre dans les délais, de la responsabilité de droit commun de l'entreprise et des autres intervenants.

Les désordres faisant l'objet de réserves ne relèvent pas de la garantie décennale.

Les dommages réservés à la réception peuvent, en revanche, relever subsidiairement de l'assurance dommages ouvrage à deux conditions :

- Le maître d'ouvrage doit avoir envoyé une lettre de mise en demeure au constructeur concerné,
- Le caractère « décennal » des désordres doit être établi (atteinte à la solidité ou impropriété à la destination).

Le sort des dommages apparents à la réception

Les dommages apparents sont considérés comme ayant été acceptés par le maître d'ouvrage (sa qualité et sa compétence doivent être prises en compte pour la détermination du caractère apparent), ce qui a pour effet de l'empêcher de recourir contre l'entreprise au titre de sa responsabilité contractuelle ou de la garantie décennale.

Cependant, la jurisprudence admet qu'ils puissent relever de la garantie décennale lorsque les dommages ne se sont révélés dans leur ampleur et leurs conséquences qu'après la réception.

6/ LES ELEMENTS D'EQUIPEMENT

La présomption de responsabilité décennale s'applique aux sinistres affectant les éléments d'équipement de l'ouvrage lorsque le dommage :

- Rend l'ouvrage impropre à sa destination,
- Ou porte atteinte à la solidité d'un élément d'équipement faisant indissociablement corps avec l'ouvrage de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Par ailleurs, lorsque l'élément d'équipement du bâtiment est dissociable de l'ouvrage, il est soumis à une garantie de bon fonctionnement de deux ans.

Qu'entend-on par un élément d'équipement ?

- Pour les ouvrages de bâtiment à vocation de logements ou de bureaux, les éléments d'équipement sont, d'une façon générale, tous les éléments nécessaires à l'habitabilité des lieux (ascenseur, portes, fenêtres, éléments de salle de bains, carrelage, faux-plafonds, moquette...) installés, en l'état, par le constructeur.

Cass civ 12 mai 1982

TGI Paris 4 fev 1987

TGI Paris 10 fev 1987

7/ MISSION PARTIELLE ET ASSURANCES

Le texte prévoit plusieurs phases (études, chantier...) et les missions pourront donc être réalisées par des intervenants différents.

Ce qui signifie que les responsabilités et assurances y afférentes seront limitées à la mission réalisée par intervenant.

L'assureur n'interviendrait donc que pour garantir la mission objet du contrat.

Quid en cas de défaut de résultat ?

Les assureurs vont saucissonner en fonction du pourcentage de responsabilité de chacun ?

Qui va déterminer le pourcentage de responsabilité ?

Cette éventualité laisse entrevoir une judiciarisation des contentieux qui ne résoudra pas rapidement les mises en causes par rapport aux sinistres.