

# COMMISSION OUVERTE **IMMOBILIER**

Co-responsables :  
JEHAN-DENIS BARBIER ET JEAN-MARIE MOYSE  
AVOCATS À LA COUR

SOUS-COMMISSION RESPONSABILITÉ  
ET ASSURANCE DES CONSTRUCTEURS

Responsable :  
Michel Vauthier, avocat à la Cour

Jeudi 13 novembre 2014

**Actualité de la responsabilité  
du maître d'œuvre**

Intervenant :  
**Jean-Marc Albert**  
Avocat à la Cour



*Présentes à cette occasion, les éditions Lexbase vous proposent de retrouver un compte-rendu de cette réunion.*

# Revue

Lexbase Hebdo édition privée n°593 du 4 décembre 2014

[Construction] Événement

## Actualité jurisprudentielle de la responsabilité du maître d'œuvre — Compte-rendu de la réunion du 13 novembre 2014 de la Commission de droit immobilier du barreau de Paris

N° Lexbase : N4944BUN



par Anne-Lise Lonné-Clément, Rédactrice en chef de Lexbase Hebdo  
— édition privée

La sous-commission "Responsabilité et assurance des constructeurs" de la Commission de droit immobilier du barreau de Paris tenait, le 13 novembre 2014, sous la responsabilité de Maître Michel Vauthier, une réunion sur le thème "actualité de la responsabilité du maître d'œuvre", animée par Maître Jean-Marc Albert, avocat à la cour. Présentes à cette occasion, les éditions juridiques Lexbase vous proposent de retrouver le compte-rendu de cette réunion.

Le maître d'œuvre est défini comme celui qui est chargé de prestations intellectuelles par un contrat de louage d'ouvrage. A l'architecte chargé de la conception et du contrôle de l'exécution des travaux (haute direction) s'ajoutent les techniciens : bureaux d'études, ingénieurs, pilotes, maîtres d'œuvres non architectes (décorateurs).

Il convient de préciser que d'autres métiers tels que coordonnateur SPS ou diagnostiqueurs ne sont pas considérés comme constructeurs. A cet égard, il convient de relever un arrêt récent du 21 mai 2014, par lequel la troisième chambre civile de la Cour de cassation, se prononçant sur la responsabilité pour faute d'un diagnostiqueur amiante, a été amenée à préciser les contours de sa mission, celui-ci ne devant pas se limiter à un contrôle visuel mais devant effectuer toutes vérifications n'impliquant pas de travaux destructifs comme "accéder aux combles par la trappe en verre située dans le couloir" (Cass. civ. 3, 21 mai 2014, n° 13-14.891, FS-P+B+I N° Lexbase : A2533MMR).

Le principe est que la responsabilité du maître d'œuvre ne peut être engagée que pour la seule part et dans les limites de la mission dont il a été chargé (Cass. civ. 3, 19 juillet 1995, n° 93-18.680 N° Lexbase : A6093ABB ; principe rappelé récemment : Cass. civ. 3, 21 novembre 2012, n° 11-19.778, FS-D N° Lexbase : A4944IXE).

Plus particulièrement en matière de garantie décennale, le maître d'œuvre peut faire tomber la présomption de fait par la simple preuve d'un défaut d'imputabilité (mission limitée à certains ouvrages/lots ou à certaines obligations) (Cass. civ. 3, 20 mai 2014, n° 13-14.803, F-D N° Lexbase : A4906MMN).

Outre la garantie décennale, la responsabilité contractuelle des maîtres d'œuvre peut également être recherchée sur le fondement de l'article 1147 du Code civil (N° Lexbase : L1248ABT), et demeure applicable après réception, notamment pour obligation de conseil. La responsabilité quasi délictuelle, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil (N° Lexbase : L1488ABQ), a également fait l'objet de décisions récentes concernant le dol et les troubles anormaux de voisinage.

L'actualité ici traitée est consacrée aux décisions importantes rendues en 2013 et 2014 et concerne successivement : l'exclusion de responsabilité solidaire du maître d'œuvre (1) ; les thématiques du permis de construire et permis de démolir (2) ; la jurisprudence relative à la responsabilité pour fautes de l'architecte (3) et à l'obligation de conseil (4) ; la garantie décennale (5) ; la responsabilité de droit commun pour dol et troubles anormaux de voisinage (6) ; les causes d'exonération (7), ainsi que les questions de procédure (8) et d'assurances (9).

## 1. Clause d'exclusion de la responsabilité solidaire

Dans un arrêt important du 19 mars 2013, la Cour de cassation valide une clause d'exclusion contractuelle de responsabilité solidaire ou "*in solidum*" du constructeur, en l'espèce l'architecte (Cass. civ. 3, 19 mars 2013, n° 11-25.266, F-D N° Lexbase : A6031KAM). Elle casse un arrêt rendu par la cour d'appel de Montpellier le 28 juin 2011 qui avait condamné l'architecte d'une opération solidairement avec l'entreprise et le contrôleur technique en écartant la clause d'exclusion de solidarité prévue dans le contrat d'architecte en considérant que les fautes reprochées aux intervenants avaient contribué à la réalisation des entiers dommages, c'est-à-dire en reprenant la formule consacrée de l'obligation *in solidum*.

Cette décision constitue une évolution jurisprudentielle importante concernant les maîtres d'œuvre et leur assurance. Elle est d'autant plus surprenante que, au visa de l'article 1792-5 du Code civil (N° Lexbase : L1925ABW), réputant non écrites toutes clauses d'un contrat ayant pour objet d'exclure ou de limiter la responsabilité prévue aux articles 1792 (N° Lexbase : L1920ABQ) et suivants, la jurisprudence antérieure refusait de valider ces clauses limitant contractuellement la responsabilité solidaire d'un architecte. Bien entendu, de telles clauses limitatives n'ont vocation à s'appliquer qu'au niveau de la répartition des responsabilités entre les différents intervenants.

Les avocats conseillant les architectes doivent ainsi veiller à s'assurer de la présence d'une telle clause dans la rédaction de leurs contrats.

A noter que la cour d'appel de renvoi dans cette affaire a rendu un arrêt le 23 octobre 2014, par lequel elle fait application de cette jurisprudence dans le cadre de l'action directe de la victime contre l'assureur, en considérant que la dette indemnisable ne pouvait être que celle correspondant à la responsabilité de l'assuré en excluant toute condamnation solidaire ou *in solidum* (CA Montpellier, 23 octobre 2014, n° 13/04 143 N° Lexbase : A9542MY3).

## 2. Permis de démolir/permis de construire

Pour rappel, en l'état, la jurisprudence concernant les obligations de l'architecte en matière de permis de construire ou de démolir distingue l'obligation de résultat concernant les règles objectives (simples) d'urbanisme qui ne donnent pas lieu à interprétation, et l'obligation de moyen concernant les règles subjectives (complexes) méritant interprétation.

D'une manière générale, la jurisprudence retient la responsabilité de l'architecte dès lors qu'il n'a pas pris en considération une règle quantifiable et mesurable.

Ainsi, dans un arrêt tout récent rendu le 4 novembre 2014, la cour d'appel de Grenoble, statuant sur renvoi après cassation, dans le cadre d'une affaire où un permis de construire avait été accordé pour la création d'un centre commercial, a retenu la responsabilité de l'architecte, le permis de construire ayant été annulé pour non-respect des règles de sécurité des ERP (CA Grenoble, 4 novembre 2014, n° 13/01 025 N° Lexbase : A8835MZA). La responsabilité retenue n'est toutefois que symbolique (faible indemnisation), dès lors que l'architecte, qui se devait aussi de respecter la volonté des services instructeurs, s'était conformé à la volonté de la Commission de sécurité d'élargir l'emprise fixée strictement par les règlements d'urbanisme.

Dans un arrêt rendu le 12 septembre 2012, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a également retenu la responsabilité de l'architecte à propos d'un permis de construire ayant été annulé concernant la construction d'un chalet à la montagne. Pour rappel, la loi "Montagne" prévoit l'interdiction de construire à moins de cinq mètres d'un ruisseau. En l'espèce, un ruisseau figurait sur une carte géographique ancienne mais, avec le temps, s'était déplacé. L'architecte qui pourtant avait contacté les services instructeurs avant d'établir le dossier de permis de construire, avait pris en considération le ruisseau actuel et non celui figurant sur le document ancien. Après avoir été délivré par la commune, le permis de construire a été annulé par le tribunal administratif. L'architecte a été condamné pour ne pas avoir pris en considération ce qui figurait sur la carte indépendamment de la réalité.

Ces décisions témoignent de la sévérité des juges à l'égard des architectes.

De même, la cour d'appel de Reims (CA Reims, 22 janvier 2013, n° 11/02 682 N° Lexbase : A5674I3K) a retenu la responsabilité d'un architecte en raison du retard dans la réalisation du projet, retard lui-même consécutif au dépôt d'une demande de permis de construire refusée, au motif que le plan d'occupation des sols n'était pas respecté.

Dans un arrêt rendu par la Cour de cassation le 6 novembre 2013, la responsabilité de l'architecte a encore été retenue dans une affaire où, chargé d'une mission de maîtrise d'œuvre complète, il avait demandé à l'entreprise de procéder aux travaux de démolition et de construction alors qu'un arrêté interruptif de travaux avait été rendu à défaut de permis de démolir, et alors que le maître d'ouvrage avait pourtant manifesté son intention de démolir et savait parfaitement n'avoir jamais sollicité un tel permis (Cass. civ. 3, 6 novembre 2013, n° 12-15.763, FS-D N° Lexbase : A2252KP4).

En revanche, la Cour de cassation, dans un arrêt du 30 janvier 2013 (Cass. civ. 3, 30 janvier 2013, n° 11-27.792, FS-P+B N° Lexbase : A6179I4M), a jugé que la reconnaissance des sols n'incombe pas à l'architecte chargé du dossier de permis de construire. Elle a ainsi cassé l'arrêt rendu par la cour d'appel de Paris le 20 septembre 2011 qui avait retenu la responsabilité du maître d'œuvre, chargé d'une mission complète, au motif que dans le cadre de son devoir de conseil envers le maître d'ouvrage, il devait vérifier tous les éléments du sol et du sous-sol et leur compatibilité avec les constructions envisagées.

### 3. Diverses fautes reprochées à l'architecte

Il faut savoir que l'architecte est tenu à une haute direction des travaux. Si cela n'exige pas une présence constante sur le chantier, il doit s'y rendre régulièrement (au moins une fois par semaine), afin d'organiser une réunion de chantier, et parfois même au-delà, notamment lors d'opérations sensibles. C'est ce qu'a rappelé la cour d'appel d'Aix-en-Provence, dans un arrêt rendu le 12 septembre 2013, conformément à une jurisprudence relativement classique (CA Aix-en-Provence, 12 septembre 2013, RG n° 12/14 370 N° Lexbase : A0157KLE). En effet, le maître d'œuvre a pu voir sa responsabilité retenue pour défaut de surveillance des travaux, la cour d'appel précisant que, même si sa présence journalière sur le chantier ne pouvait être exigée (rappelons qu'il s'agit là du rôle du chef de chantier), il se devait d'être là lors des étapes importantes et de vérifier la réalisation de la stabilisation du fond de fouilles, la profondeur des fondations et leur conformité avec l'étude béton, quand bien même le maître d'ouvrage était un professionnel de la construction.

Bien entendu les architectes commettent une faute lorsqu'ils produisent des attestations de complaisance. Ainsi, par une décision du 26 février 2013 (Cass. civ. 3, 26 février 2013, n° 11-22.183, F-D N° Lexbase : A8738I87), l'architecte a été condamné pour avoir établi une attestation indiquant que l'immeuble était hors d'eau, ce qui avait permis au vendeur en VEFA d'encaisser dès la conclusion de la vente 70 % du prix, alors qu'il avait été établi trois ans après la vente, que le bâtiment n'était pas hors d'eau. En réalité, il s'agissait d'une rénovation et l'erreur commise par le notaire et l'architecte avait consisté à prendre en compte l'état de l'immeuble au jour de la conclusion de la vente et non en considération des travaux qui devaient être réalisés.

Il ressort, en revanche, d'un arrêt rendu le 14 janvier 2014 que la sous-estimation d'un projet n'engage pas nécessairement la responsabilité du maître d'œuvre (Cass. civ. 3, 14 janvier 2014, n° 12-27.924, F-D N° Lexbase : A7911KT8). Alors qu'en l'espèce, la sous-estimation des travaux était relativement importante (de l'ordre de 61 %), la responsabilité du maître d'œuvre n'est pas retenue, dès lors que le maître d'ouvrage ne soutenait pas pouvoir financer le surcoût des ouvrages ou proposer un meilleur projet que celui finalement réalisé ; aussi, même s'il avait correctement informé de la réalité du budget, il n'aurait pu que revoir son projet à la baisse où y renoncer. Il convient néanmoins de rappeler que, selon la jurisprudence classique, le maître d'œuvre qui reçoit mission de déterminer l'enveloppe financière des travaux, peut voir sa responsabilité engagée en cas de dépassement du prix donné ou de l'enveloppe financière des travaux.

A noter, enfin, que les honoraires de l'architecte ne sont pas dus lorsque le travail est inutile et inexploitable (Cass. civ. 3, 11 juin 2014, n° 13-17.238, F-D N° Lexbase : A2313MR4). Alors que, dans cette affaire, la cour d'appel avait

estimé qu'il y avait seulement lieu de réduire le montant des honoraires de l'architecte, la Cour de cassation va plus loin en retenant qu'il n'avait droit à aucun honoraire, dès lors que le travail était inutile et inexploitable.

#### 4. Obligation de conseil

L'obligation de conseil du maître d'œuvre touche tant aux aspects techniques, que juridiques, mais également à la délivrance d'une information correcte, sachant que cette obligation de conseil comporte toutefois des limites.

##### 4.1. Aspects techniques

Il convient, tout d'abord, de relever une décision de la Cour de cassation en date du 18 décembre 2013 imposant à l'architecte une obligation d'interrogation, de vérification et de conseil relative à la suppression d'injections prévues par le BET (Cass. civ. 3, 18 décembre 2013, n° 11-27.778, FS-D N° Lexbase : A7527KSL). Dans cette affaire, la mission initiale ne comprenait pas l'étude des fondations mais celle d'"assistance pour la passation des contrats de travaux" et de "visa des études d'exécution". Cette mission impliquait que l'architecte examine et vérifie les marchés qui allaient être signés. Il a alors été reproché à l'architecte, au vu de ces missions, de ne pas s'être interrogé sur la suppression des injections prévues par le BET, lors de la vérification des marchés et plans, et d'avoir ainsi commis une faute et manqué à l'obligation de conseil.

Dans un arrêt du 20 novembre 2013 (Cass. civ. 3, 20 novembre 2013, n° 12-21.333, FS-D N° Lexbase : A0468KQE), la responsabilité de l'architecte est, ensuite, retenue pour avoir laissé intervenir une entreprise de peinture dans de mauvaises conditions, le bâtiment comportant notamment des défauts de planéité importants.

Enfin, il ressort d'une décision du 21 mai 2014 (Cass. civ. 3, 21 mai 2014, n° 13-16.855, FS-P+B N° Lexbase : A5094MMM), que l'obligation de conseil, qui pèse plus généralement sur tous les intervenants, implique que le constructeur, en sa qualité de professionnel, non seulement, doit faire des travaux conformes aux règles de l'art et accomplir son travail avec sérieux mais également doit refuser d'exécuter les travaux qu'il savait inefficaces.

##### 4.2. Aspects juridiques

Dans un arrêt du 18 décembre 2013, la Cour de cassation rappelle, classiquement, que l'architecte commet une faute en ne conseillant pas au maître d'ouvrage d'émettre une réserve en cas de désordre lors de la réception et en ne l'informant pas des conséquences de l'absence de réserve, mais ce alors même que le maître d'ouvrage est un professionnel (Cass. civ. 3, 18 décembre 2013, n° 12-27.738, FS-D N° Lexbase : A7378KS3).

Un autre arrêt, en date du 9 octobre 2013 (Cass. civ. 3, 9 octobre 2013, n° 12-21.008, FS-D N° Lexbase : A6909KMT), fournit un exemple d'obligation de conseil en matière de lotissement. En l'espèce, l'architecte était chargé de l'assistance au montage d'un dossier de lotissement et de conception du projet en 4 lots avec l'établissement du "règlement" de construction et du permis obtenu. Sa responsabilité est retenue pour ne pas avoir respecté son obligation "générale" de conseil et d'information en n'informant pas ses clients des réserves émises par le géomètre sur la division que ces derniers souhaitaient.

##### 4.3. Conditions d'une information correcte

Dans un arrêt du 6 novembre 2013, la Cour de cassation casse un arrêt de la cour d'appel qui avait retenu la responsabilité d'un architecte pour manquement à son obligation de conseil et de surveillance (Cass. civ. 3, 6 novembre 2013, n° 12-25.816, FS-D N° Lexbase : A2084KPU), alors que la cour avait relevé que l'architecte avait informé le maître de l'ouvrage d'un problème d'évacuation des eaux usées dans la cuisine et de la nécessité de reprendre l'étanchéité du réseau sous le dallage de la cuisine et avait appelé son attention sur le caractère provisoire du comblement réalisé et sur le risque d'un effondrement en l'absence de travaux définitifs. La Cour de cassation a ainsi considéré que l'architecte avait fourni au maître d'ouvrage des informations précises sur les problèmes en cause.

##### 4.4. Limites à l'obligation de conseil

Dans l'arrêt précité du 30 janvier 2013 (Cass. civ. 3, 30 janvier 2013, n° 11-27.792, FS-P+B N° Lexbase : A6179I4M), la Cour de cassation a exclu la responsabilité de l'architecte pour ne pas avoir fait réaliser un diagnostic de la pollution éventuelle du sol (reconnaissance de sols) au motif que cela ne rentrait pas dans sa mission limitée à l'obtention du permis de démolir et de construire.

L'obligation de conseil peut toutefois s'apprécier autrement.

Il ressort ainsi d'un arrêt en date du 24 septembre 2013 (Cass. civ. 3, 24 septembre 2013, n° 12-24.642, F-D

N° Lexbase : A9309KLD), que le maître d'œuvre est tenu de renseigner le maître d'ouvrage avant d'engager les travaux, d'une obligation de conseil l'obligeant à renseigner le maître d'ouvrage sur leur faisabilité, et l'inutilité d'y procéder si les mesures, extérieures à son domaine de compétence, nécessaires et préalables à leur exécution ne sont pas prises.

En cas de responsabilité du maître d'œuvre, le maître d'ouvrage ne peut, cependant, réclamer à la fois une indemnité pour l'exécution défectueuse du contrat et le remboursement des honoraires qu'il a versés au maître d'œuvre. C'est ce qui a été rappelé dans un arrêt rendu le 25 juin 2013 (Cass. civ. 3, 25 juin 2014, n° 11-26.851, FS-D N° Lexbase : A1698MSP).

## 5. Conditions d'application de la garantie décennale

### 5.1. Notion d'ouvrage

Dans son arrêt rendu le 4 avril 2013, la troisième chambre civile de la Cour de cassation retient que le ravalement est un ouvrage susceptible d'entraîner dans le champ de la garantie s'il s'agit d'une opération lourde ayant vocation d'étanchéité (Cass. civ. 3, 4 avril 2013, n° 11-25.198, FS-P+B N° Lexbase : A6432KBT, Bull. civ. III, n° 45). Elle approuve ainsi la cour d'appel qui, ayant relevé que les travaux de ravalement avaient pour objet de maintenir l'étanchéité nécessaire à la destination de l'immeuble et constituaient une opération de restauration lourde, d'une ampleur particulière compte tenu de la valeur architecturale de l'immeuble et de son exposition aux embruns océaniques, a pu en déduire que ces travaux participaient de la réalisation d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil.

Le carrelage, en revanche, n'est pas constitutif d'un ouvrage, ainsi que cela résulte d'un arrêt en date du 11 septembre 2013, par lequel la Cour de cassation approuve, la cour d'appel ayant retenu, à bon droit, que des désordres qui affectent un carrelage ne compromettant pas la solidité de l'ouvrage ni ne le rendant impropre à sa destination, concernant un élément dissociable de l'immeuble, non destiné à fonctionner, relèvent de la garantie de droit commun (Cass. civ. 3, 11 septembre 2013, n° 12-19.483, FS-P+B N° Lexbase : A1577KLY, Bull. civ. III, n° 103).

S'agissant des dallages, la solution est plus nuancée, la Cour de cassation retenant que ceux-ci, ne constituant pas des éléments d'équipement soumis à la garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du Code civil, la demande en réparation des désordres les affectant, lorsqu'ils ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa destination ou n'affectent pas sa solidité, ne peut être fondée, avant comme après réception, que sur la responsabilité contractuelle de droit commun (Cass. civ. 3, 13 février 2013, n° 12-12.016, FS-P+B N° Lexbase : A0449187, Bull. civ. III, n° 20 p. 25). *A contrario*, on peut en déduire que s'il s'agit de désordres affectant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination, il y aura lieu à l'application de la garantie décennale.

### 5.2. Impropropriété à la destination

Dans une décision du 12 juin 2013, la Cour de cassation retient la notion d'impropropriété à la destination en se basant sur la nature des travaux de réparation (Cass. civ. 3, 12 juin 2013, n° 12-19.103, FS-D N° Lexbase : A5804KG3). Ainsi, il y a "impropropriété à destination" dès lors qu'il y a obligation de démolition pour remédier au désordre.

Il s'agissait en l'espèce, d'une erreur d'implantation qui ne pouvait pas être régularisée et aboutissait ainsi à la démolition de l'ouvrage.

Dans un arrêt du 4 avril 2013, la Cour de cassation rappelle que la notion d'impropropriété à la destination doit être appréciée par référence au standing de l'immeuble, s'agissant en l'espèce de désordres esthétiques généralisés (Cass. civ. 3, 4 avril 2013, n° 11-25.198, FS-P+B N° Lexbase : A6432KBT, Bull. civ. III n° 45). Une cour d'appel ayant relevé que les désordres esthétiques généralisés des façades d'un immeuble, affectant sensiblement son aspect extérieur, doivent être appréciés par rapport à la situation particulière de cet immeuble qui constitue l'un des éléments du patrimoine architectural d'une ville, retient souverainement que ces désordres portent une grave atteinte à la destination de l'ouvrage.

Le 23 octobre 2013, la Cour de cassation rappelait encore que les désordres doivent être caractérisés dans le délai décennal (Cass. civ. 3, 23 octobre 2013, n° 12-24.201, FS-P+B N° Lexbase : A4708KNP, Bull. civ. III, n° 133). Elle censure la cour d'appel qui avait retenu l'application de la garantie décennale concernant le risque d'effondrement d'un mur mitoyen, et ce, sans certitude sur la perte de l'ouvrage dans le délai décennal (cf., dans le même sens, Cass. civ. 3, 24 septembre 2014, n° 13-20.912, FS-D N° Lexbase : A3400MX9 ; Cass. civ. 3, 3 avril 2013, n° 11-21.360, F-D N° Lexbase : A6484KBR).

## 6. Responsabilité de droit commun

## 6.1. Dol

Deux décisions méritent d'être relevées en matière de dol, la première caractérisant l'existence d'un dol, la seconde l'excluant.

La première affaire concernait la réalisation de fondations qui s'avéraient non conformes aux documents contractuels et aux règles de l'art nécessairement connues par le constructeur. La Cour de cassation approuve la cour d'appel *"ayant exactement retenu que le constructeur est, nonobstant la forclusion décennale, contractuellement tenu à l'égard du maître de l'ouvrage de sa faute dolosive lorsque, de propos délibéré, même sans intention de nuire, il violait par dissimulation ou par fraude ses obligations contractuelles et relevé que les fondations réalisées étaient à l'évidence non conformes aux documents contractuels mais également aux règles de l'art puisqu'elles n'avaient pas la profondeur nécessaire"*. La cour d'appel avait pu en déduire que cette connaissance par le constructeur de l'insuffisance notoire des fondations à un moment où il était encore possible d'y remédier, caractérisait une dissimulation constitutive d'une faute dolosive (Cass. civ. 3, 27 mars 2013, n° 12-13.840, FS-P+B N° Lexbase : A2686KB4, Bull. civ. III, n° 39). Il est ainsi rappelé que le dol suppose la violation d'obligations contractuelles par dissimulation ou par fraude, étant précisé qu'il n'est pas nécessaire de rapporter la preuve d'une intention de nuire.

Dans la seconde affaire, alors qu'il s'agissait de faits graves, à savoir une explosion ayant pour origine un mauvais raccordement des tuyaux de gaz, la faute dolosive n'est pas retenue à l'encontre du maître d'œuvre (Cass. civ. 3, 4 avril 2013, n° 11-27.972, FS-D N° Lexbase : A6435KBX). Il est en effet retenu qu'*"une surveillance insuffisante des travaux, le choix inadapté d'un menuisier et une négligence lors de la réception des travaux, ne suffisaient pas, quelle que soit leur gravité, à caractériser une fraude, une dissimulation, voire une volonté délibérée et consciente de violer ses obligations contractuelles constitutives d'une faute dolosive"*.

## 6.2. Troubles anormaux de voisinage

Il convient de relever un arrêt en date du 9 juillet 2013 (Cass. civ. 3, 9 juillet 2013, n° 12-21.582, F-D N° Lexbase : A8938KIU), qui consacre la jurisprudence actuelle en la matière, en rappelant que la responsabilité du maître d'œuvre au titre d'un trouble anormal de voisinage exige la preuve d'un lien de causalité entre le trouble et son intervention. En l'espèce, le maître d'œuvre d'exécution avait commis une faute dans l'exercice de sa mission en ayant donné son accord pour la mise en place d'un béton de propreté sur la chaussée alors qu'il connaissait le risque de dégradation de la ruelle par le passage de lourds camions. Il a été considéré qu'il existait un lien de causalité entre cette intervention et les troubles de voisinage qui s'étaient manifestés.

## 7. Les causes d'exonération de la responsabilité du maître d'œuvre

### 7.1. Cas de force majeure

Dans une décision du 20 novembre 2013 rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation, la force majeure est retenue à propos d'un problème de sol qui n'était pas décelable par une étude classique (Cass. civ. 3, 20 novembre 2013, n° 12-27.876, FS-D N° Lexbase : A0333KQE) : *"ayant retenu que le glissement de terrain n'aurait pas pu être détecté par une étude de sol classique, la cour d'appel a pu en déduire, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante et abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, que ce glissement constituait par son ampleur un événement présentant les caractères de la force majeure"*.

### 7.2. Immixtion fautive

Dans un arrêt du 14 janvier 2014, la Cour de cassation rappelle que l'immixtion fautive du maître d'ouvrage peut être retenue comme cause d'exonération, dès lors qu'il s'agit d'un maître d'ouvrage notoirement compétent (Cass. civ. 3, 14 janvier 2014, n° 11-27.723, F-D N° Lexbase : A7871KTP). La Haute juridiction casse l'arrêt de la cour d'appel qui avait rejeté l'action du maître d'ouvrage contre les constructeurs pour immixtion fautive sans avoir constaté la compétence notoire du maître d'ouvrage dans le domaine de la construction concernée.

### 7.3. Faute du maître d'ouvrage

La faute du maître d'ouvrage peut également constituer une cause d'exonération de la responsabilité du maître d'œuvre, ainsi que cela a été rappelé dans un arrêt du 8 avril 2014 (Cass. civ. 3, 8 avril 2014, n° 13-10.032, F-D N° Lexbase : A0844MKH, RDI, juillet/août 2014), dont il ressort que, lorsque le maître d'ouvrage assure lui-même la maîtrise d'œuvre, sa faute peut être invoquée par les autres constructeurs.

### 7.4. Acceptation délibérée des risques

Enfin, l'acceptation délibérée des risques par le maître de l'ouvrage peut être retenue comme cause d'exonération, peu important que ce dernier soit ou non compétent, le caractère délibéré de l'acceptation résultant d'une information préalable des risques encourus.

Ainsi, dans un arrêt du 31 octobre 2013, la cour d'appel d'Aix-en-Provence (CA Aix-en-Provence, 31 octobre 2013, n° 12/06 135 N° Lexbase : A7126KNA) a retenu que les constructeurs devaient être exonérés de toute responsabilité dès lors que le maître d'ouvrage, conscient que la meilleure solution était de procéder à une reprise totale en sous-œuvre, avait opté, en connaissance des risques, pour une reprise partielle au coût moins élevé.

La Cour de cassation, dans un arrêt du 28 janvier 2014 (Cass. civ. 3, 28 janvier 2014, n° 12-21.112, F-D N° Lexbase : A4184MDC), a également rappelé que, pour être exonératoire de responsabilité, l'acceptation des risques doit être en lien avec le dommage. La Cour suprême casse un arrêt de la cour d'appel ayant débouté le maître d'ouvrage de son action introduite à l'encontre de l'architecte, et de l'entreprise, au motif qu'ils avaient réalisé avec son accord des travaux *a minima* pour la rénovation d'une verrière alors que les désordres n'étaient pas la conséquence du choix du maître d'ouvrage.

Dans une autre décision du 21 novembre 2012 (Cass. civ. 3, 21 novembre 2012, n° 11-25.200, FS-D N° Lexbase : A5104IXC), la Cour de cassation a retenu que l'information délivrée ne suffisait pas à caractériser l'acceptation par le maître d'ouvrage du risque de trouble anormal de voisinage. En l'espèce, le BET avait signalé le risque de désordres sur l'immeuble voisin en raison de la construction envisagée. Alors que la cour d'appel avait considéré que cette information permettait au maître d'ouvrage d'apprécier la prise de risque inhérente de l'ouvrage envisagé et de prendre toutes dispositions nécessaires en considérant ainsi leur coût, la Cour de cassation censure l'arrêt estimant que cette information ne suffisait pas à caractériser l'acceptation par le maître de l'ouvrage des risques de trouble de voisinage.

## 8. Questions de procédure

A noter, tout d'abord un arrêt en date du 18 décembre 2013 (Cass. civ. 3, 18 décembre 2013, n° 12-18.439, FS-P+B N° Lexbase : A7513KS3, Bull. civ. III, n° 169), à propos d'une clause instituant un préalable obligatoire de conciliation devant le conseil de l'Ordre.

Deux enseignements peuvent être tirés de cette décision. Tout d'abord, l'action du maître d'ouvrage dirigée contre l'assureur est irrecevable en l'absence de saisine du conseil territorialement compétent (une cour d'appel, ayant constaté que le maître d'ouvrage avait saisi le conseil régional de l'Ordre des architectes du Languedoc-Roussillon, alors que le contrat lui faisait obligation, par une clause claire et précise, de saisir le conseil régional dont relevait l'architecte inscrit au tableau d'Ile-de-France, retient, à bon droit, par ces seuls motifs, que l'action judiciaire engagée ensuite contre l'architecte était irrecevable). En revanche, s'agissant de l'action directe engagée contre l'assureur de l'architecte, la saisine préalable, par le maître d'ouvrage, de l'Ordre des architectes prévue au contrat le liant à l'architecte, n'est pas une condition de recevabilité. Une telle clause est donc sans effet sur l'action directe contre l'assureur.

Il ressort d'un arrêt rendu par la Cour de cassation le 24 juin 2014 (Cass. civ. 3, 24 juin 2014, n° 13-20 149, F-D N° Lexbase : A1522MS8) que le maître d'œuvre ne saurait être condamné à communiquer sous astreinte l'attestation d'assurance d'un autre constructeur (l'architecte faisait valoir qu'il lui était impossible de remettre une attestation qui concernait un tiers et une garantie qui n'avait peut-être jamais été souscrite par celui-ci).

Un arrêt du 29 janvier 2014 mérite, ensuite, d'être relevé, à propos de l'article 21.2 de la norme NFP 03.001 prévoyant une éventuelle procédure d'arbitrage préalable (Cass. civ. 3, 29 janvier 2014, n° 13-10.833, FS-D N° Lexbase : A4332MDS). Il ressort de cette décision que cette clause est considérée par la Cour de cassation comme n'instituant pas un préalable obligatoire à la saisine du juge.

S'agissant de l'article 145 du Code de procédure civile (N° Lexbase : L1497H49), plus particulièrement concernant la notion de motif légitime justifiant une expertise judiciaire, un arrêt du 20 mars 2014 relève l'inutilité d'une mesure d'expertise judiciaire lorsqu'il apparaît impossible d'établir les dommages survenus depuis plusieurs années (incendie) sur une maison présentant déjà un état de dégradation important (Cass. civ. 2, 20 mars 2014, n° 13-14.985, F-P+B N° Lexbase : A7469MH4).

Enfin, en matière de prescription, la Cour de cassation a été amenée à préciser qu'une ordonnance commune étendant les opérations d'expertise à une partie ne fait pas courir au profit de celle-ci un nouveau délai de prescription (Cass. civ. 3, 16 septembre 2014, n° 12-24.834, F-D N° Lexbase : A8333MWK)

## 9. Assurances



---

En matière d'assurances, il ressort d'un arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation, que la garantie étant limitée à l'activité déclarée, la responsabilité du maître d'œuvre est retenue pour manquement à son obligation de vérification de l'assurance de l'entreprise et de conseil au maître d'ouvrage sur ce point (Cass. civ. 3, 23 octobre 2013, n° 12-22.968, FS-D N° Lexbase : A4667KN8). Cette jurisprudence s'applique notamment aux déclarations de missions de maîtrise d'œuvre (déjà en ce sens, cf. Cass. civ. 1, 14 octobre 1997, n° 95-19.049 N° Lexbase : A0680AC8 ; Cass. civ. 3, 11 mai 2000, n° 98-20.274 N° Lexbase : A4649CRM).