



## SOMMAIRE

1. Revirement de jurisprudence dans le bénéfice de l'assurance dommages-ouvrage
2. Les désordres contractuellement exclus de la responsabilité décennale
3. La sollicitation de la garantie de paiement du maître d'ouvrage
4. Distinctivité et divisibilité des constructions dans le permis de construire

Bonjour,

Nous sommes heureux de vous communiquer la newsletter énergies renouvelables et droit immobilier de la société d'avocats DLGA, revenant sur quelques points marquants de l'actualité juridique en ces matières. Nous vous en souhaitons bonne lecture.

### **1. REVIREMENT DE JURISPRUDENCE DANS LE BENEFICE DE L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE**

Par un arrêt important du 15 septembre dernier (*Civ. 3<sup>e</sup>, 15 sept. 2016, n°15-21.630*), la Cour de cassation s'inscrit à rebours de sa jurisprudence antérieure sur le bénéfice de l'assurance dommages-ouvrage.

Jusqu'ici, en cas de sinistre survenu avant la vente d'un immeuble, et indemnisé par l'assureur après cette vente, l'indemnité était allouée au propriétaire vendeur, sauf clause contraire dans le contrat de vente. Ainsi, l'indemnité était allouée à celui qui était propriétaire au moment du dommage.

Cela posait naturellement de nombreux problèmes pratiques. Ainsi, l'acquéreur devait notamment faire une nouvelle déclaration de sinistre à l'assureur, dans les conditions prévues par les clauses types du contrat signé par le vendeur avec l'assureur (ce contrat d'assurance devenant *de facto* opposable au tiers qu'est l'acquéreur), alors même que le vendeur avait déjà réalisé cette formalité. En outre, comme cela était le cas en l'espèce, les deux assurés pouvaient tenter de réclamer la créance à l'assureur chacun de leur côté.

La Cour a dès lors rappelé que l'assurance dommages-ouvrage est une assurance dite "de chose", et demeure donc attachée à la propriété de l'ouvrage (*Civ. 3<sup>e</sup>, 2 févr. 2005, n°03-19.318*), en tirant toutes les conséquences nécessaires dans ce cas bien particulier, dans une lecture à rebours, mais nécessaire, de l'article L.242-1 du Code des assurances.

## 2. LES DESORDRES CONTRACTUELLEMENT EXCLUS DE LA GARANTIE DECENNALE

Dans la droite ligne de ses arrêts de fin juin 2016 (*v. not. Newsletter ENR-Immobilier Août 2016*), la Cour de cassation continue de préciser la possibilité de modulation contractuelle des garanties légales des constructeurs.

Ici, dans un arrêt du 15 septembre dernier (*Civ. 3<sup>e</sup>, 15 sept. 2016, n°12-26.985*), la Cour de cassation rappelle que le Maître d'Ouvrage, dans sa police conclue avec son assureur, peut accepter l'exclusion de certains dommages de la couverture des désordres. La limite à ces exclusions est que l'étendue des garanties souscrites par le Maître d'Ouvrage reste équivalente à celles figurant dans les clauses types prévues par le Code des assurances (*v. not. Newsletter ENR-Immobilier Février 2016*).

Ainsi en l'espèce, lorsque le Maître d'Ouvrage accepte d'assumer pleinement un risque précis, il ne pourra se départir de son choix même en cas de désordre conséquent.

Il est à noter que cet arrêt a été rendu avec un Maître d'Ouvrage professionnel de l'immobilier. Suite aux récents arrêts de la Cour (par ex. *Civ. 3<sup>e</sup>, 30 juin 2016, n°15-18.206* : *v. not. Newsletter ENR-Immobilier Août 2016*) concernant les Maîtres d'Ouvrage profanes, qui tendent à une moindre protection de ceux-ci, il apparaît de plus en plus nécessaires que les profanes s'entourent de professionnels de l'immobilier et de la construction, et ce avant même la conclusion de tout contrat.

## 3. LA SOLLICITATION DE LA GARANTIE DE PAIEMENT DU MAITRE D'OUVRAGE

Conformément à l'article 1799-1 du Code civil, le Maître d'Ouvrage doit mettre en place une garantie de paiement au bénéfice de l'entrepreneur, lorsque le montant des travaux dépasse 12.000 euros. Cependant, la formulation même de cet article (« *le maître d'ouvrage qui conclut un marché (...) doit garantir à l'entrepreneur le paiement des sommes dues* ») laisse une incertitude sur le moment où la garantie de paiement peut être sollicitée.

Dans un arrêt du 15 septembre dernier (*Civ. 3<sup>e</sup>, 15 sept. 2016, n°15-19.648*), la Cour de cassation rappelle qu'en l'absence de plus de précision du texte, cette garantie peut être sollicitée « *à tout moment* ». Cela découle du fait qu'au moment de la signature du contrat de marché de travaux, le maître d'ouvrage est débiteur de la garantie (*Civ. 3<sup>e</sup>, 9 sept. 2009, n°07-21.225*), laquelle peut être sollicitée en cours d'exécution des travaux (*Civ. 3<sup>e</sup>, 9 nov. 2005, n°04-20.047*) ou même, comme en l'espèce, après la réalisation desdits travaux.



Surtout, cette garantie de paiement peut être sollicitée même dans le cas où l'entrepreneur a été négligent, et n'a pas exigé, simultanément à la formation du contrat de travaux, une preuve de la réalité de ladite garantie.

#### **4. DISTINCTIVITE ET DIVISIBILITE DES CONSTRUCTIONS DANS LE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Par un arrêt du 12 octobre dernier (CE, 12 oct. 2016, n°391092), le Conseil d'Etat fait primer la distinctivité des constructions au regard du seul droit de l'urbanisme, sur leur divisibilité réelle.

En l'espèce, un développeur éolien avait sollicité et obtenu un permis de construire pour cinq aérogénérateurs. En revanche, le second permis de construire, concernant le poste de livraison, avait quant à lui été refusé.

La Cour administrative d'appel de Bordeaux avait estimé, logiquement, que le poste de livraison, bien qu'étant une construction distincte des aérogénérateurs, était cependant indissociable de ceux-ci, étant indispensable à leur fonctionnement.

Le Conseil d'Etat a annulé cet arrêt, estimant que la distinction des constructions au regard du droit de l'urbanisme (tenant notamment à l'éloignement entre le poste de livraison, d'une part, et les éoliennes, d'autre part) primait sur le lien fonctionnel, de nature technique et économique, entre ces constructions. Dès lors, les éoliennes et le poste de livraison ne pouvaient constituer un ensemble immobilier unique au regard du permis de construire.

Cette lettre d'informations est une publication électronique périodique éditée par DLGA, Société d'avocats (le «Cabinet»), diffusée gratuitement auprès d'un nombre limité de personnes ayant une relation directe ou indirecte avec le Cabinet. Cette lettre d'informations est réservée à l'usage privé de son destinataire et n'a qu'une vocation d'information générale non exhaustive. Elle ne saurait constituer ou être interprétée comme un acte de conseil juridique, un démarchage, une offre de services ou une sollicitation d'offre de ces services. Le destinataire est seul responsable de l'usage qu'il fait des informations fournies dans la lettre d'Informations et le Cabinet ne pourra être tenu responsable envers le destinataire de quelconques dommages directs ou indirects découlant de l'utilisation de ces informations. Pour ne plus recevoir de courriel d'information, veuillez écrire à l'adresse suivante : [contact@dlga.fr](mailto:contact@dlga.fr)

© DLGA 2016. Tous droits réservés.

**DLGA, Société d'avocats**, inscrite au Barreau de Lille  
6, rue Léon Trulin – 59800 Lille – France | Tél : +33 (0)3 20 75 87 60 | Fax : +33 (0)3 66 72 22 63

**DLGA, Société d'avocats**, bureau secondaire inscrit au Barreau de Paris  
59, rue de Babylone – 75007 Paris – France | Tél : +33 (0) 1 45 55 65 20