

PAROLE ! D'EXPERT !

L'actualité de
l'assurance par
alteas!
L'ASSURANCE RESPONSABLE

Édition spéciale

Marchand de biens & Assurance



Le dossier

Marchand de biens : L'assurance de l'activité de revente en l'état

Selon une définition relativement étroite (retenue par la présente étude) le marchand de biens immobiliers est un commerçant dont l'activité consiste à acheter des bâtiments existants, en vue de les revendre, en l'état ou après l'accomplissement (par lui-même ou par des entreprises tierces) de travaux de rénovation (lourde ou légère) et l'achèvement desdits travaux. Selon cette définition, celui qui achète un terrain en vue d'y édifier des immeubles et conclut des ventes en l'état futur d'achèvement ou après achèvement n'est pas un marchand de biens (mais un promoteur). Il en va de même de celui qui achète un immeuble existant, se charge de le rénover, mais le vend avant achèvement des travaux (en concluant des ventes d'immeubles à rénover).

L'activité du marchand de biens, ainsi entendue, consiste en conséquence en des opérations d'achat d'immeubles en vue de leur revente soit en l'état, soit après achèvement de travaux de rénovation.

Le marchand de biens est-il soumis à des obligations d'assurance dans le cadre de son activité ?

- La réponse est négative, dans l'hypothèse où il n'opère que des reventes en l'état ;
- Elle est positive, sous certaines conditions, lorsqu'il procède à des travaux de rénovation de l'immeuble destiné à la vente.

Aucun texte ne fait obligation au marchand de biens, dont l'activité consiste en des achats d'immeubles en vue de leur revente en l'état, de contracter une assurance. Etant donné les risques que lui fait encourir pareille activité (1.), la souscription d'une assurance (facultative) garantissant sa responsabilité civile professionnelle est toutefois recommandée, bien que les garanties offertes par les assureurs soient relativement étroites (2.).





1. Risques encourus du fait de l'activité de revente en l'état

Le marchand de biens qui revend en l'état est soumis au droit du contrat de vente. Outre le risque de responsabilité civile qu'il encourt comme n'importe quel contractant qui commet une faute dans l'exécution de ses obligations contractuelles (a.), il s'expose à un risque de résolution ou de réfaction de la vente en cas de mise en œuvre des garanties spécifiques dont il est débiteur en sa qualité de vendeur (b.).

a. Risques de résolution et de réfaction de la vente

Le marchand de biens est débiteur d'un certain nombre de garanties, dont la mise en œuvre le constraint à rembourser à l'acquéreur tout ou partie du prix perçu.

Les garanties dues par le marchand de biens

Le marchand de biens est débiteur d'un certain nombre de garanties (a), dont la mise en œuvre le constraint à rembourser à l'acquéreur tout ou partie du prix perçu (b).

- **Garantie de délivrance conforme.** L'article 1604 du Code civil met à la charge du marchand de biens, en sa qualité de vendeur, une obligation de délivrance de l'immeuble vendu, lequel doit être conforme aux stipulations contractuelles (C. civ., art. 1617).

- **Garantie des vices cachés.** Au titre de l'article 1641 du Code civil, lequel stipule que « *le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus* », le marchand de biens est tenu de la garantie des vices cachés qui affecteraient l'immeuble revendu en l'état. Il faut souligner qu'il ne

peut s'exonérer de cette garantie en stipulant une clause de non-garantie dans le contrat de vente. L'article 1643 du Code civil n'autorise en effet pareille stipulation qu'au profit du vendeur qui ignorait l'existence des vices lors de la conclusion du contrat. Or une jurisprudence constante (V., par ex., Cass. com., 27 nov. 1991, n° 89-19.546. – Cass. com., 21 janv. 1992, n° 90-12.345 : CCC 1992, comm. 94, L. Leveneur. – Cass. 2^e civ., 30 mars 2000, n° 98-15.286 : D. 2000. IR 13. – Cass. com., 5 juill. 2023, n° 22-11.621 : RTD civ. 2023, p. 704, obs. J. Klein ; CCC nov. 2023, comm. 165, L. Leveneur) fait peser sur le vendeur professionnel et, partant, sur le marchand de biens, une présomption irréfragable de connaissance des vices de la chose vendue, ce qui lui interdit de se prévaloir d'une clause élusive ou limitative de la garantie des défauts cachés de l'immeuble qu'il vend (Cass. com., 17 déc. 1973, n° 72-11.017 : JCP 1975. II. 17912, note R. Savatier. – Cass. 3^e civ., 3 janv. 1984, n° 81-14.326).

- **Garantie d'éviction.** Enfin, en application de l'article 1626 du Code civil, lequel énonce que « *quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées* », le marchand de biens est débiteur d'une garantie dite d'éviction.

Mise en œuvre des garanties

Lorsque, en violation de son obligation de délivrance, le vendeur ne délivre pas l'immeuble ou délivre un immeuble non conforme aux stipulations contractuelles, l'acquéreur est en droit de mettre en œuvre la garantie due par le vendeur défaillant. Cette mise en œuvre permet à l'acquéreur d'exiger la résolution du contrat. L'article 1610 du Code civil, qui vise l'inexécution totale de l'obligation de délivrance, énonce en effet que « *si le vendeur manque à faire la délivrance dans le temps convenu entre les parties, l'acquéreur pourra, à son choix, demander la résolution de la vente, ou sa mise en possession, si le retard ne vient que du fait du vendeur* ». De même, l'article 1618, qui régit l'hypothèse d'une livraison (non conforme) d'un immeuble d'une « *contenance plus grande que celle exprimée au contrat* », permet à l'acquéreur, à son choix, « *de fournir le supplément du prix, ou de se désister du contrat, si l'excédent est d'un vingtième au-dessus de la contenance déclarée* ». Lorsque, toujours en violation de la garantie de conformité dont il est tenu, le marchand de biens délivre un immeuble d'une contenance moindre que celle qui a été convenue, l'acquéreur est en droit d'exiger « **une diminution proportionnelle du prix** » conformément à l'article 1617, alinéa 2 du Code civil.

L'anéantissement de la vente ou sa réfaction expose le marchand au risque de devoir restituer à l'acquéreur la totalité (dans l'hypothèse de la résolution ou du désistement) ou une fraction du prix qu'il a perçu.

Le marchand de biens s'expose à des risques identiques lorsque, découvrant un défaut de l'immeuble (non décelé au moment de la vente), l'acquéreur exige la mise en œuvre de la garantie des vices cachés. En énonçant que, en présence de vices cachés, « *l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix* », l'article 1644 du Code civil ouvre

en effet à l'acquéreur la possibilité d'exercer, soit une action rédhibitoire, laquelle conduit à la résolution de la vente et constraint le marchand de biens à restituer la totalité du prix qu'il a perçu (*Cass. 1^{re} civ., 25 mai 2016, n° 15-17.317 : D. 2017. 375, obs. M. Mekki ; RTD civ. 2016, p. 854, obs. H. Barbier; RTD com. 2016, p. 836, obs. B. Bouloc. – Cass. com., 19 mai 2021, n° 19-18.230*), soit une action estimatoire, laquelle entraîne une réfaction de la vente et oblige le cédant à rembourser une fraction du prix.

Enfin, la mise en œuvre de la garantie d'éviction expose pareillement le marchand de biens au risque de devoir restituer tout ou partie du prix qu'il a touché. Les articles 1629 et 1630 du Code civil, qui visent l'hypothèse d'une éviction totale de l'acquéreur (ce qui sera le cas, par exemple, lorsque le marchand de biens a vendu un immeuble dont il n'était pas propriétaire) permettent à l'acquéreur d'obtenir la restitution de l'intégralité des sommes qu'il a versées. Il en va de même, en cas d'éviction partielle, lorsque celle-ci est « *de telle conséquence, relativement au tout, que l'acquéreur n'eût point acheté sans la partie dont il a été évincé* », ce qui l'autorise à résilier la vente (*C. civ., art. 1636*). Si, en dépit de l'éviction partielle, l'acquéreur décide de conserver l'immeuble vendu, le marchand de biens demeure exposé au risque de devoir rembourser une partie du prix. L'article 1637 prévoit en effet que, « *si, dans le cas de l'éviction d'une partie du fonds vendu, la vente n'est pas résiliée, la valeur de la partie dont l'acquéreur se trouve évincé lui est remboursée suivant l'estimation à l'époque de l'éviction, et non proportionnellement au prix total de la vente, soit que la chose vendue ait augmenté ou diminué de valeur* ».

Exposé au risque d'une résolution ou d'une réfaction de la vente, le marchand de biens encourt également le risque de voir sa responsabilité engagée à l'occasion de son activité de revente en l'état.



b. Risque de responsabilité

De nombreux textes ouvrent à l'acquéreur et, éventuellement, aux tiers victimes, des actions en réparation des dommages causés par un manquement du vendeur – et donc du marchand de biens – à ses obligations contractuelles. Ces actions, qui visent à engager la responsabilité civile du défendeur et la condamnation de celui-ci au paiement de dommages et intérêts sont de véritables actions en responsabilité. Elles se distinguent des actions en résolution ou réfaction de la vente, lesquelles apparaissent comme la simple mise en œuvre des garanties dues par le vendeur.

L'article 1611 du Code civil octroie ainsi une action en responsabilité à l'acquéreur victime d'un manquement à l'obligation de délivrance du bien vendu, en énonçant que « *dans tous les cas, le vendeur doit être condamné aux dommages et intérêts, s'il résulte un préjudice pour l'acquéreur, du défaut de délivrance au terme convenu* ».

Les articles 1630, 4^e, et 1639 du Code civil prévoient pareillement une condamnation du vendeur au versement de dommages et intérêts au profit de l'acheteur évincé.

De même, l'article 1645 du Code civil, prescrit la condamnation du « *vendeur [qui] connaissait les vices de la chose* » à « *tous les dommages et intérêts envers l'acheteur* ». La doctrine majoritaire, comme la jurisprudence, estime que l'action en indemnisation intentée contre le vendeur professionnel (lequel est irréfragablement présumé connaître les vices) sur le fondement de ce texte est une action en responsabilité permettant à l'acquéreur d'obtenir réparation des dommages causés au bien vendu, ainsi que la réparation des dommages matériels ou corporels causés par le bien vendu aux autres biens ou à la personne de l'acquéreur et/ou aux tiers (F. Leduc, « Assurance et garantie des vices cachés » : RDC mars 2023, p. 68. – D. Mainguy, Contrats spéciaux, Cours, 12^e éd., 2020, Dalloz, p. 205, n° 192 - « mécanisme spécial de responsabilité contractuelle » - ; P. Puig, Contrats spéciaux, HyperCours, 8^e éd., 2019, Dalloz, p. 440, n° 476 - « mécanisme de responsabilité civile » - ; O. Barret et P. Brun, Rep. civ. V^e Vente : effets, nos 631 et s. – Cass. com., 19 juin 2012, n° 11-13176 : Bull. civ. IV, n° 132 ; CCC 2012, n° 227, note L. Levener ; JCP G 2011, 1151, n° 15, obs. P. Grosser ; RDC 2013, 101, obs. J.-S. Borghetti. – Cass. 2^e civ., 7 juill. 2022, nOS 21-10558 et 21-10560 : RDC mars 2023, p. 68, note F. Leduc. V. également, CA Pau, 27 sept. 2022, n° 20/01875 – CA Angers, 25 mai 2021, n° 17/02384).

Au risque de résolution ou de réfaction de la vente, s'ajoute, pour le marchand de biens, un risque de responsabilité non négligeable, dont il peut cependant, se décharger, au moins en partie, sur les épaules d'un assureur.

2. La garantie du risque de responsabilité civile

En pratique, les polices souscrites par les marchands de biens dont l'activité consiste à acheter pour revendre en l'état se bornent à couvrir le risque de responsabilité civile encouru par celui-ci, ce qui exclut nécessairement du champ de l'assurance les éventuelles dettes de restitution de tout ou partie du prix, lesquelles ne sont pas assimilables aux dettes de réparation qu'engendre l'engagement d'une responsabilité civile.

Les risques de responsabilité civile (tels que nous les avons identifiés supra n°s 12 et s.) ne sont cependant que rarement couverts dans leur intégralité.

En raison de leur caractère insuffisamment aléatoire, le risque de responsabilité lié à un défaut de conformité de l'immeuble vendu aux stipulations contractuelles, de même que le risque d'une condamnation au paiement de dommages intérêts en raison de l'inexécution de l'obligation de délivrance (*C. civ., art. 1611*) sont en effet expressément écartés de la garantie de l'assureur au moyen de clauses d'exclusions (lesquelles doivent être « formelles et limitées, conformément aux exigences de l'article L. 113-1, alinéa 1, du Code des assurances). Comme le souligne un auteur, « la couverture de [ces risques] permettrait [à l'assuré] de se refuser délibérément à exécuter les prestations promises, aux frais de l'assurance, ce qui n'est pas concevable » (L. Mayaux, *Traité de droit des assurances*, T. 5, n°2171). La Cour de cassation a ainsi reconnu la validité de la clause « qui place hors du champ de la garantie « les dommages matériels ou immatériels résultant de l'inexécution des obligations de faire ou de délivrance de l'assuré » » (Cass. 2^e civ., 18 mars 2004, n° 03-10.062 : *Bull. civ. II*, n°129 ; *Resp. civ. et assur.*, comm. 198, H. Groutel).

De fait, la majorité des polices d'assurance présentes sur le marché se borne à offrir la garantie du risque de responsabilité résultant de l'existence de vices cachés (*C. civ., art. 1645*), vices que le marchand de biens, en sa qualité de vendeur professionnel, est irréfragablement présumé connaître (sur cette question, cf. supra n° 7). Encore faut-il souligner que les

conséquences pécuniaires de la réalisation de ce risque ne sont généralement pas couvertes dans leur intégralité. Outre la stipulation de plafonds de garantie, limitant l'engagement de l'assureur à un montant expressément stipulé, les polices comprennent quasi-systématiquement une clause d'exclusion des dommages subis par l'immeuble du fait de la présence du vice et ne couvrent en conséquence que les dommages, causés par le vice de l'immeuble, aux autres biens ou à la personne de l'acquéreur, ainsi que les dommages matériels ou corporels causés aux tiers par ce même vice. Après avoir un temps invalidé ce type d'exclusion, au motif que, en violation des dispositions de l'article L. 113-1 du Code des assurances, pareille stipulation vidait la garantie de toute substance, la Cour de cassation en admet aujourd'hui la légalité (Cass. 1^e civ., 6 janv. 1993 : *Resp. civ. et assur.* 1993, comm. 104 et chron. 9, H. Groutel ; RGAT 1993, p. 357, note J. Bigot. – Cass. 1^e civ., 28 avr. 1993, n° 90-22.027 : *Resp. civ. et assur.* 1993, comm. 254 et chron. 24, H. Groutel. – Cass. 1^e civ., 13 févr. 2001 : *Resp. civ. et assur.* 2001, comm. 165 (1^e esp.), H. Groutel. – Cass. 2^e civ., 13 janv. 2005 : *Resp. civ. et assur.* 2005, comm. 115, H. Groutel. – Cass. 2^e civ., 23 oct. 2014 : RGDA 2014, p. 602, note A. Pélissier. – Cass. 2^e civ., 20 nov. 2014, n° 13-22.727 : RGDA 2015, p. 33, note A. Pélissier. Cass. 2^e civ., 10 déc. 2015, n° 14-18.508 : *Resp. civ. et assur.* 2016, comm. 91, H. Groutel. – Cass. 2^e civ., 19 nov. 2015, n° 14-18.009 : *Resp. civ. et assur.* 2016, comm. 64, H. Groutel. – Cass. com. 16 juin 2021, n° 19-20.858 : RGDA août-sept. 2021, p. 39, note L. Mayaux). Cette jurisprudence doit être approuvée. L'exclusion des dommages subis par l'immeuble laisse dans le champ de la garantie tous les dommages que le vice de l'immeuble peut causer au tiers, ce qui reste substantiel. Ainsi, par exemple, en présence d'un vice de l'immeuble ayant provoqué l'effondrement du bâtiment, des blessures à l'acquéreur et des dommages aux immeubles voisins, certes l'assureur ne prendra pas en charge le coût des travaux de reconstruction de l'immeuble ; mais l'on ne saurait en inférer que la garantie est vidée de toute substance puisque l'assureur sera tenu de prendre en charge l'indemnisation des dommages corporels de l'acquéreur et matériels des voisins (ce qui peut être très conséquent).



Le dossier

Marchand de biens : L'assurance de l'activité de revente après travaux de rénovation

Plutôt que de revendre en l'état l'immeuble dont il a acquis la propriété, il est fréquent que le marchand de biens procède à la rénovation de celui-ci afin de faciliter sa commercialisation après achèvement des travaux et/ou de réaliser un profit plus substantiel que celui qui serait retiré d'une revente en l'état.

Selon l'importance des travaux de rénovation entrepris, le marchand de biens peut être soumis à des obligations d'assurance.

En cas de rénovation lourde, assimilable à une opération de construction d'un ouvrage, le marchand de biens doit en effet impérativement contracter une assurance dommages-ouvrage, ainsi qu'une assurance de responsabilité civile décennale (1.), alors qu'il n'est tenu à rien de tel en cas de rénovation légère (2.).





1. Rénovation lourde et obligations d'assurance

Il se peut que les travaux réalisés sur l'immeuble destiné à la revente soient assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage, en raison, selon la formule employée par la jurisprudence, « *de leur ampleur et de l'utilisation de technique de construction* ». Il a ainsi été jugé que l'installation d'une climatisation dans l'immeuble existant ayant nécessité la réalisation « *d'une centrale d'énergie [...] et la mise en place des équipements nécessaires (alimentation électrique, eau glacée, système de programmation, caissons de ventilation, diffuseurs d'air, etc.)* », était, « *par sa conception, son ampleur et l'emprunt de ses éléments à la construction immobilière, [constitutive] d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil* » (Cass. 3^e civ., 28 janv. 2009, n° 07-20.891 : Bull. civ. III, n° 22 ; JCP G 2009, 1351 ; Defrénois 2010, p. 219, note H. Périnet-Marquet ; RD imm. 2009, p. 254, note Ph. Malinvaud ; RTD civ. 2009, p. 317, note B. Fages). Dans le même sens pour l'installation d'un système frigorifique (Cass. 3^e civ., 7 nov. 2012, n° 11-19.023). Pareillement, l'installation d'un insert

dans la cheminée d'un immeuble peut être constitutive d'un ouvrage, dès lors que sont constatés des travaux importants de reprise de maçonnerie ou de la structure du bâtiment existant (Cass. 3^e civ., 7 nov. 2012, n° 11-20.532 - *a contrario* - : Constr.-Urb. 2013, comm. 7, obs. M.-L. Pagès-de Varenne). Des travaux de charpente et d'aménagement de combles (Cass. 3^e civ., 25 juin 2020, n° 19-15.153) ou la réalisation d'une terrasse (Cass. 3^e civ., 7 nov. 2012, n° 11-25.370 : Bull. civ. III, n° 160 ; Constr.-Urb. 2013, comm. 6, M.-L. Pagès-de Varenne ; RD imm. 2013, p. 96, obs. J.-Ph. Tricaire) ont pu, également, être qualifiés « d'ouvrages » au sens de l'article 1792 du Code civil.

Dès lors que les travaux de rénovation entrepris sont assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage, le marchand de biens doit se conformer à une double obligation d'assurance (V. Rép. min. n° 52413, JOAN, 4 avr. 2017, p. 2768, L. Pane). Il doit en effet souscrire une police dommages-ouvrage (**a.**) ainsi qu'une assurance de responsabilité civile décennale (**b.**).

a. Assurance dommages-ouvrage obligatoire

L'article L. 242-1 du Code des assurances enjoint à « toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction » de souscrire « avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 [...] sur le fondement de l'article 1792 du code civil ».

En sa double qualité de propriétaire et de (futur) vendeur de l'immeuble sur lequel sont réalisés des travaux de rénovation assimilables à la construction d'un ouvrage (lesquels entraînent, en cas de dommages, la responsabilité des constructeurs sur le fondement de l'article 1792 du Code civil), le marchand de biens est tenu de contracter une assurance dommages-ouvrage.

Cette assurance, qui est une assurance de choses, a pour objet de couvrir les désordres de nature décennale qui affecteraient l'ouvrage, c'est-à-dire des malfaçons ou défauts de conformité

qui portent atteinte à la solidité de l'ouvrage ou rendent celui-ci impropre à sa destination (*C. civ. art. 1792*). L'assureur dommages-ouvrage doit fournir sa garantie, dont le montant couvre impérativement la totalité des travaux de reprise des désordres décennaux, sans qu'il soit nécessaire que la responsabilité des constructeurs soit préalablement établie.

Le marchand de biens est tenu de souscrire l'assurance dommages-ouvrage quand bien même il réaliserait lui-même les travaux de rénovation lourde. Ce que confirme, par application *a contrario*, l'article L. 243-3 du Code des assurances, lequel n'exonère de la sanction pénale encourue en cas de manquement à l'obligation d'assurance que la seule « personne physique [que la pratique désigne sous le nom de « castor »] construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ». Le marchand de biens n'étant pas un « castor » dans la mesure où son objectif est de vendre l'immeuble rénové à des tiers, il s'expose à un emprisonnement de six mois et à une amende de 75 000 euros (ou de l'une de ces deux peines seulement), s'il ne satisfait pas à son obligation d'assurance. Aux sanctions pénales s'ajoutent d'éventuelles sanctions civiles, les acquéreurs de l'immeuble rénové pouvant réclamer réparation de la perte d'une chance de bénéficier de la garantie d'un assureur dommages-ouvrage.



b. Assurance de responsabilité civile décennale obligatoire

Dès lors que les travaux de rénovation sont assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage, le marchand de biens est assimilé par la loi, qu'il réalise lui-même les travaux ou qu'il fasse appel à des entreprises tierces, à un constructeur. L'article 1792-1 du Code civil « répute » en effet expressément « *constructeur de l'ouvrage [...] Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire [...]* ». En conséquence, le marchand de biens encourt la responsabilité civile décennale de plein droit que l'article 1792 du Code civil fait reposer sur tous les constructeurs et assimilés constructeurs, dès lors que les désordres constatés portent atteinte à la solidité de l'ouvrage ou rendent celui-ci impropre à sa destination (*V. Cass. 3^e civ., 9 déc. 1992, n° 91-12.097 : Bull. civ. 1992, III, n° 321. – – Cass. 3^e civ., 4 oct. 2011, n° 10-22.991 : RD imm. 2012, p. 102. – Cass. 3^e civ., 7 nov. 2012, n° 11-25.370 : Bull. civ. III, n° 160 ; Constr.-Urb. 2013, comm. 6, M.-L. Pagès-de Varenne ; RD imm. 2013, p. 96, obs. J.-Ph. Tricoire*). Il en résulte que le marchand de biens est contraint, qu'il réalise lui-même les travaux ou qu'il recourt à des entreprises du bâtiment, de souscrire, outre une assurance dommages-ouvrage, également une assurance garantissant le risque de responsabilité civile décennale qu'il encourt. L'article L. 241-1 du Code des assurances énonce en effet que « *toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, doit être couverte par une assurance* ».

Cette obligation d'assurance est confirmée, de façon un peu redondante, par l'article L. 241-2 du Code des assurances, lequel énonce, en son alinéa 1, que « *celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du code civil et résultant de son fait* » et indique clairement, en son alinéa 2, qu'il « *en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente* ».

En cas de manquement à son obligation de souscription d'une assurance garantissant sa responsabilité décennale, le marchand de biens encourt les mêmes sanctions (civiles et pénales) qu'au cas de défaut d'assurance dommages-ouvrage (*C. assur. art. L. 243-3*).

Lorsque les travaux de rénovation sont assimilables à une opération de construction d'un ouvrage, le marchand de biens est également débiteur d'une garantie dite « de bon fonctionnement » dont les constructeurs sont débiteurs sur le fondement de l'article 1792-3 du Code civil. Cette garantie constraint le marchand de biens à indemniser l'acquéreur de l'immeuble en cas de dysfonctionnement affectant un élément d'équipement de l'ouvrage survenu dans les deux années de la réception des travaux. À la différence de ce qui est prévu pour la responsabilité décennale, le Code des assurances n'édicte aucune obligation d'assurer la responsabilité encourue sur le fondement de la garantie de bon fonctionnement.

Il en va de même pour les éventuelles responsabilités de droit commun encourues par le marchand de biens, pris en sa qualité de vendeur.

Il lui est toutefois loisible de souscrire une assurance facultative pour garantir ces responsabilités « non-décennales ».

Sa situation, du point de vue assurantiel, est alors analogue à celle du marchand de biens qui entreprend de modestes travaux de rénovation.

2. Rénovation légère et assurances facultatives

En présence de travaux de rénovation légère, non assimilables à une opération de construction d'un ouvrage, la question d'un possible engagement de la responsabilité décennale de celui qui réalise ou fait réaliser les travaux en question a fait l'objet d'une jurisprudence fluctuante dont il convient de faire état, car la réponse apportée est déterminante des éventuelles obligations d'assurance.

Jurisprudence initiale

L'article 1792 du Code civil, fondement textuel de la garantie décennale, posant le principe de la responsabilité de plein droit de « *tout constructeur d'un ouvrage* », la jurisprudence a, pendant longtemps et avec logique, refusé d'engager la responsabilité décennale en présence de travaux qui n'étaient pas assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage, ce qui correspond à des travaux modestes d'entretien ou de rénovation. Ainsi, il avait été jugé que la pose et le raccordement de canalisations de plomberie constituaient une simple réfection de l'ouvrage, qui n'était pas assimilable à une opération de construction au sens de l'article 1792 du Code civil, de sorte que seule une responsabilité de droit commun était encourue par leur réalisateur (Cass. 3^e civ., 18 janv. 2006, n° 04-18.903 : RD imm. 2006, p. 230, note Ph. Malinvaud). Il avait été jugé de même, s'agissant de l'installation d'un système de climatisation n'ayant nécessité que de menus travaux (Cass. 3^e civ., 10 déc. 2003, n° 02-12.215 : Defrénois 2005, art. 38079, note H. Périnet-Marquet ; RD imm. 2004, p. 193, note Ph. Malinvaud).

Jurisprudence issue des arrêts de 2017

Par trois arrêts en date des 15 juin 2017, 14 septembre 2017 et 26 octobre 2017, la troisième Chambre civile a opéré un revirement en décidant que « *les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination* » (Cass. 3^e civ., 15 juin 2017, n° 16-19640 : Resp. civ. et assur. 2017, comm. 248. – Cass. 3^e civ., 14 sept. 2017, n° 16-17323 : Resp. civ. et assur. 2017, comm. 315, H. Groutel. – Cass. 3^e civ., 26 oct. 2017, n° 16-18.120 : Resp. civ. et assur. févr. 2018, comm. 51, H. Groutel). Il résultait de cette jurisprudence que, en présence de travaux réalisés sur un immeuble existant, il n'était plus nécessaire, pour engager la responsabilité de leur réalisateur sur le fondement de l'article 1792 du Code civil, de constater que lesdits travaux étaient de suffisamment grande ampleur pour être assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage. La garantie décennale pouvait être sollicitée dès lors que le désordre affectant le ou les éléments d'équipement installés sur l'ouvrage existant rendait celui-ci impropre à sa destination. Ainsi la pose d'une pompe à chaleur (arrêt du 15 juin 2017), l'installation d'une cheminée à foyer fermé (arrêts du 14 septembre et du 26 octobre 2017) permirent d'engager la responsabilité décennale du professionnel qui avait réalisé ces travaux pourtant non assimilables à la construction d'un ouvrage (V. dans le même sens : Cass. 3^e civ., 7 mars 2019, n° 18-11741 : RD imm. 2019, p. 286, obs. M. Poumarède – désordres affectant un insert à l'origine d'un incendie ayant intégralement détruit la maison d'habitation. – Cass. 3^e civ., 26 nov. 2020, n° 19-17824 – désordres affectant une pompe à chaleur).





Jurisprudence actuelle issue de l'arrêt de 2024

Retour à la jurisprudence initiale. Par un arrêt du 21 mars 2024 (n°22-18.694, publié au Bulletin : *Resp. civ. et assur. avr. 2024*, étude 3, S. Bertolaso et Ph. Brun ; RGDA avr. 2024, p. 36, note P. Dessuet), la troisième Chambre civile a opéré un nouveau revirement de jurisprudence en abandonnant la solution qu'elle avait adoptée en 2017. Après avoir énoncé que « *la jurisprudence initiée en 2017 ne s'est pas traduite par une protection accrue des maîtres de l'ouvrage ou une meilleure indemnisation que celle dont ils pouvaient déjà bénéficier au titre d'autres garanties d'assurance* », la Haute Cour estime que « *il apparaît nécessaire de renoncer à cette jurisprudence et de juger que, 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* ». Les solutions jurisprudentielles antérieures à 2017 sont en conséquence à nouveau « d'actualité ». En l'espèce, la responsabilité décennale d'une société qui avait procédé à l'installation (défectueuse) d'un insert dans une cheminée préexistante est écartée, alors même que le désordre – grave puisqu'il avait entraîné l'incendie de l'ensemble de la maison – avait rendu l'ouvrage impropre à sa destination.

Compte tenu du dernier état de la jurisprudence, le marchand de biens qui entreprend de procéder lui-même ou de faire procéder à de menus travaux de rénovation avant de vendre l'immeuble n'encourt plus de risque de responsabilité décennale.

En conséquence, il n'est tenu d'aucune obligation en matière d'assurance. Cela étant, les risques de responsabilité contractuelle et/ou délictuelle (fondée sur le droit commun) qu'il encourt, notamment le risque de responsabilité résultant d'un vice caché de l'immeuble vendu, peuvent le conduire à souscrire une assurance facultative.

L'assurance qui lui sera proposée ne sera guère différente des polices souscrites par le marchand de biens qui vend l'immeuble en l'état (*sur cette question, cf. partie 1 du dossier*). Il faut toutefois relever que l'arrêt du 21 mars 2024 (préc.), tout en affirmant que la jurisprudence nouvelle a vocation à s'appliquer aux instances en cours, écarte tout de même son application immédiate en cas « *d'atteinte disproportionnée à la sécurité juridique [ou] au droit d'accès au juge* ». La jurisprudence issue des arrêts de 2017 (préc.) devrait en conséquence survivre au profit des marchands de biens qui, bien que ne réalisant pas de travaux de construction d'un ouvrage, se seraient conformés à l'obligation (issue de la jurisprudence de 2017) de souscrire une assurance dommages-ouvrage, ainsi qu'une assurance de responsabilité civile décennale. Cette « survie » leur permettra de bénéficier des garanties obligatoires qu'ils ont souscrites (sans que l'assureur puisse opposer un refus de prise en charge au motif que leur responsabilité est désormais une responsabilité de droit commun non couverte par la police) et donc de bénéficier d'une indemnisation intégrale, l'article L. 243-9 du Code des assurances prohibant, sauf exception, la stipulation de plafonds de garantie en matière d'assurances construction obligatoires.

Maud Asselain



Maître de conférences,
Directrice de l'*Institut
des Assurances
de Bordeaux*

”