

News Letter

LA LETTRE
D'INFORMATION
DU CABINET
PERSEA

#01



EXPERTISE

NON L'EXPERTISE N'EST PAS UNE FATALITÉ !

Lorsqu'un exploitant ou un maître d'ouvrage doit faire face un désordre, il a bien souvent intérêt à solliciter la nomination d'un expert judiciaire aux fins de connaître l'origine du sinistre et les travaux à mettre en oeuvre pour y remédier.

L'article 145 du Code de procédure civile permet quasiment à coup sûr d'obtenir la désignation d'un expert au contradictoire des différents constructeurs... compte-tenu de son caractère « préventif ».

Cette facilité a néanmoins quelques effets pervers lorsque le demandeur abuse du procédé en mettant dans la cause des professionnels insusceptible de voir leur responsabilité engagée (prescription des recours, pas de mission au titre du présent désordre, etc.). Compte tenu du coût et de la durée de ce genre d'exercice, il convient en pareil cas de solliciter la mise hors de cause **au stade du référé**.

À cette fin, il est utile de rappeler que le juge apprécie souverainement, si la mesure d'expertise sollicitée par le demandeur est justifiée par un « motif légitime ».

En pareil cas, la jurisprudence précise qu'il convient de rejeter la demande d'expertise, dès lors que « la mesure d'instruction est manifestement vouée à l'échec ». Le cabinet PERSEA se livre régulièrement à ce type d'exercice, comme dans cette décision du 13 mai 2016 dans laquelle le juge des référés près le Tribunal de grande instance de STRASBOURG indique « *Il résulte de ce qui précède que les désordres invoqués par la requérante, pas plus que ses courriers en date d'octobre 2015, ne sauraient justifier une expertise.*

En effet, il est normal que près de dix ans après la réalisation des travaux, quelques dommages de plus ou moins grandes importances affectent l'installation. Force est cependant de constater qu'en l'espèce, la société n'apporte aucunement la preuve d'une atteinte à la solidité de l'ouvrage ou à sa destination dans son ensemble, nécessaire au déclenchement de l'assurance dommages-ouvrage.

En conséquence, l'expertise ne sera pas ordonnée faute pour la société de justifier d'un intérêt légitime. »



RISQUES INDUSTRIELS

HAUSSE DE 43% DES ACCIDENTS TECHNOLOGIQUES EN JUILLET 2015

(PUBLICATION DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2016 PAR LE BUREAU D'ANALYSE DES RISQUES ET POLLUTIONS INDUSTRIELS - B.A.R.P.I.).

Les accidents technologiques survenus en juillet 2015 ont connu une hausse de 43% par rapport à la moyenne des accidents enregistrés les dix années précédentes.

En cause, les épisodes de canicule connus durant cette période.

Le BARPI rappelle que le secteur le plus impacté a été sans conteste celui des déchets qui représente près de la moitié de ces accidents. Les phénomènes dangereux les plus fréquemment constatés sont les incendies et les rejets de matières dangereuses ou polluantes.

Le BARPI propose plusieurs mesures correctives couvrant trois volets.

Le premier concerne les procédures d'exploitation et de contrôle lors des phases d'activité réduite. Mais aussi sur l'adaptation des procédures d'exploitation existantes aux épisodes de fortes chaleurs et sur un meilleur contrôle des modes d'exploitation non sécuritaires (séparation entre les stockages, limitation des quantités stockées). Le deuxième volet des recommandations porte sur la formation du personnel.

Le troisième volet de propositions porte sur les procédures d'entretien et de maintenance. ■





CONSTRUCTION

RÉSILIATION UNILATÉRALE D'UN CONTRAT DE MAÎTRISE D'OEUVRE ET OCTROI DE DOMMAGES ET INTÉRÊTS

Par un arrêt du 2 décembre 2016, la Cour d'appel de Paris (décision n° 15-06481) précise que les fautes commises par un architecte chargé d'une mission de maîtrise d'oeuvre dans le cadre d'une opération de réhabilitation justifient la résiliation unilatérale du contrat par le syndicat des copropriétaires. Le préjudice de jouissance, résultant du retard pris dans les travaux pendant deux ans, est réparé à hauteur de 60.000 euros de dommages et intérêts.

La Cour retient que l'architecte, qui a cessé d'établir des comptes rendus de chantier alors que les travaux n'étaient pas tous terminés, a manqué à ses obligations au titre de la direction de chantier et a nécessairement contribué au retard pris par lesdits travaux jusqu'à la résiliation du contrat de maîtrise d'oeuvre par le syndicat des copropriétaires. De même, alors que les travaux n'étaient pas terminés, l'architecte a validé une demande de paiement de l'entreprise chargée

du lot «électricité» pour la totalité de son marché à l'exception de la retenue de garantie, sans aucune mise en demeure de finir les travaux commandés ni proposer de réception, ce qui constitue également une faute dans l'exercice de sa mission de direction du chantier et de réalisation de la comptabilité dudit chantier. ■



CONSTRUCTION

UNE POMPE À CHALEUR N'EST PAS UN « OUVRAGE » SUSCEPTIBLE DE BÉNÉFICIER DES GARANTIES LÉGALES

La notion d'ouvrage conditionne l'application du régime légal de responsabilité des constructeurs. En l'absence de définition textuelle, elle fait l'objet d'une appréciation souveraine des juges au travers **des critères de clos et couvert, d'incorporation, d'immobilisation et d'ampleur des travaux.** Dans 2 décisions successives, la troisième chambre civile a considéré qu'une pompe à chaleur ne constituait pas un ouvrage (Cass., 3^e civ., 7 avril 2016, n° 15-15441 ; Cass., 3^e civ., 4 mai 2016, n° 15-15379). ■



CONSTRUCTION

LE CARRELAGE EST UN « ÉLÉMENT D'ÉQUIPEMENT DISSOCIABLE NON DESTINÉ À FONCTIONNER »

Dans deux arrêts du 4 février 2016, n° 14-26842 afférents à un carrelage et du 18 février 2016, n° 15-10750, à propos du revêtement végétal d'une étanchéité, la Cour de cassation est revenue sur **la notion « d'élément d'équipement dissociable non destiné à fonctionner »**, qui ne sont pas couverts par la garantie biennale de bon fonctionnement.

Cette notion a été introduite par un arrêt du 11 septembre 2013 qui pour la première fois a fait la distinction **entre les éléments d'équipement dissociables** appelés à « fonctionner », comme une installation de climatisation ou un ballon d'eau chaude, **et les éléments dissociables « inertes »**, comme un carrelage.

Les premiers continuent à relever de la garantie biennale de bon fonctionnement lorsque le désordre les affectant ne rend pas l'ouvrage, dans son ensemble, impropre à sa destination.

Les seconds sont, selon cette seconde décision de la Cour, soumis à l'application de la responsabilité contractuelle de droit commun pour faute prouvée d'une durée de dix ans. ■



URBANISME

FIXATION DU SEUIL DE RECOURS À UN ARCHITECTE À 150 M² DE SURFACE DE PLANCHER

Le décret d'application n° 2016-1738 du 14 décembre 2016 pris en application de la loi Patrimoine du 7 juillet 2016 **fixe à 150 m²** (anciennement 170 m²) le seuil au-delà duquel, les personnes physiques qui édifient ou modifient des constructions, à l'exception des constructions à usage agricole, venant ainsi modifier l'article R. 431-2 du Code de l'urbanisme, doivent recourir à un architecte.

Ce nouveau seuil s'appliquera aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1^{er} mars 2017. ■

URBANISME

INDEMNISATION DES RECOURS ABUSIFS À L'ENCONTRE D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE : LES DEUX ORDRES DE JURIDICTION JUDICIAIRE ET ADMINISTRATIVE SONT COMPÉTENTS.

Dans un arrêt du 16 novembre 2016, la première chambre civile de la Cour de cassation (n°16-14.152) a rappelé la compétence de droit commun du juge judiciaire dans le cadre de l'indemnisation d'un dommage induit par un recours abusif.

Cet arrêt précise la voie de droit nouvelle devant le juge administrative, introduite par l'article L. 600-7 du Code de l'urbanisme au titre de la recevabilité d'une demande reconventionnelle indemnitaire jusque-là prohibée en matière de contentieux de l'excès de pouvoir (recours en annulation).

La compétence du juge administratif acquis en la matière n'a pas écarté la compétence générale du juge civil. Il conserve la plénitude de sa compétence pour statuer sur les conséquences d'un re-

cours abusif en matière de permis de construire. **L'article L. 600-7 du Code de l'urbanisme permet d'indemniser seulement le préjudice excessif alors que l'article 1382 du Code civil ouvre droit à une réparation intégrale du préjudice** subi selon le droit commun.

Aucune double réparation n'est possible puisque toute double demande indemnitaire portant sur les mêmes chefs de préjudice sera jugée irrecevable par l'une ou l'autre des juridictions saisies. ■





CONSTRUCTION

PRÉCISIONS SUR L'OBLIGATION DE BORNAGE

Par un arrêt du 30 juin 2016 (décision n° 15-20623), la Cour précise que les dispositions de l'article L. 111-5-3 du code de l'urbanisme imposent au vendeur, non pas de faire réaliser un bornage préalablement à la vente, mais seulement d'indiquer si ce bornage a été effectué ou non et de fournir à l'acquéreur une information sur le descriptif du terrain. ■



199, rue Vendôme - 69003 LYON
Tél. : 04 72 84 90 16 - Fax : 04 72 82 99 39
avocats@persea.fr - www.persea.fr

PROCHAINE
NEWSLETTER :
PRINTEMPS 2017