

Obligations

À propos des conséquences de l'effondrement d'un immeuble en cours de transformation et d'agrandissement

Des époux ont le projet de transformer et d'agrandir la maison familiale et font, pour ce faire, appel à l'intervention d'un bureau d'architecture et à une société qui est chargée de réaliser les travaux de terrassement. Moins de 48 heures après le début du chantier, l'architecte constate cependant que des travaux qu'il n'avait pas autorisés ont néanmoins été effectués. Il décide en conséquence d'interdire l'accès au chantier et invite les maîtres d'ouvrage à quitter les lieux. Le lendemain, l'immeuble en question s'effondre ...

À l'issue d'une procédure judiciaire, en ce compris d'expertise, longue de six années, la Cour d'appel de Liège a considéré, dans son arrêt du 9 novembre 2017, que la responsabilité de ce qu'il faut bien qualifier de sinistre incombe aux maîtres de l'ouvrage, au bureau d'architecture et à l'entrepreneur, à concurrence de respectivement 3%, 20% et 77%.

Ledit arrêt fera toutefois l'objet de la censure de notre Cour suprême qui, par son arrêt du 17 septembre 2020^{1*}, nous amène à préciser deux questions juridiques assez classiques dans ce genre de situation.

La première est celle de l'application d'un coefficient de vétusté lors de la détermination de l'indemnité de reconstruction allouée aux maîtres d'ouvrage. La Cour de cassation rappelle à cet égard le principe de la réparation intégrale² du dommage subi par la victime, ce qui implique « la reconstitution de son patrimoine par la remise de la chose dans l'état où elle se trouvait avant ledit acte ». En l'espèce, la Cour d'appel de Liège avait décidé d'appliquer un coefficient de vétusté de 44% en raison de la précarité des fondations de l'immeuble. Notre Cour suprême considère que pareille appréciation reposant sur un motif sans lien causal avec la faute méconnaît le principe de la réparation intégrale du dommage et se rallie de la sorte aux conclusions de M. l'Avocat général de Koster qui énonçait « Il semble bien que l'application d'une déduction pour vétusté sur les frais de reconstruction d'un mur ou d'un immeuble, dès lors qu'elle est de nature à empêcher la victime de reconstruire le bien endommagé ne permettrait pas de se retrouver dans l'état où il serait demeuré si l'acte dont il se plaint n'avait pas été commis ».

D'autre part, la compagnie d'assurance de l'entrepreneur s'était prévalu des conditions générales de la police pour refuser de couvrir le sinistre et donc d'indemniser les maîtres d'ouvrage. Se prévalant d'une faute lourde commise par ledit entrepreneur, la compagnie d'assurance avait soutenu que l'article 8, alinéa 2 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, applicable *ratione temporis*³, était de nature à lui permettre de s'exonérer de son obligation d'indemniser les victimes.

Cette disposition impose en effet à l'assureur de répondre des sinistres causés par la faute, même lourde, du preneur d'assurance, de l'assuré ou du bénéficiaire ... tout en l'autorisant à « s'exonérer de ses obligations pour les cas de faute lourde déterminés expressément et limitativement dans le contrat ». La doctrine et la jurisprudence ont toutefois précisé que pareille exonération ne pouvait avoir été libellée dans des termes

¹ Cass., 17 septembre 2020, C.18.0294.F & C.18.0611.F.

² Cass., 11 février 2016, RG. C.15.0031.N, Pas., 2016, n°99.

³ Précisons que l'article 8, al. 2, de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre a aujourd'hui fait place à l'article 62, al. 2 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, dont le libellé est rigoureusement identique.

généraux et vagues⁴. Or, en l'espèce, la Cour de cassation considère qu'il n'est pas satisfait à cette condition lorsqu'il est fait référence « à la nécessité d'être conscient de ne pas disposer de la compétence nécessaire, des connaissances techniques, des moyens humains ou matériels pour pouvoir exécuter les travaux » pour cerner les comportements qui seraient constitutifs d'une faute lourde. L'assureur ne peut donc se prévaloir de la clause d'exonération invoquée pour échapper à sa condamnation.

Pierre Jadoul ■

*Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles*

⁴ V. Callewaert, *L'exigence de détermination des clauses de déchéance*, R.G.A.R., 2010, 14626 ; Cass., 16 mars 2018, RG. C.17.0428.F, Pas., 2018, n°188.