

LES CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'ARRET DE CHANTIER

INTRODUCTION

Si les causes de l'arrêt d'un chantier peuvent être nombreuses et variées, les conséquences financières d'un arrêt de chantier sont toujours lourdes et complexes à gérer, puisque, comme nous allons le voir, leur prise en charge peut se révéler aléatoire, voire incertaine, et souvent source d'insatisfaction.

En préambule et pour ne pas alourdir notre sujet, nous avons décidé, de ne pas développer la couverture financière des conséquences des retards de livraison prévus dans les contrats spéciaux que sont les CCMI et les VEFA ; rappelons simplement que, dans ces 2 contrats, la loi impose que le délai ou date de livraison soit précisé, et que tout dépassement entraîne droit à indemnisation pour l'acquéreur, sachant que, pour le CCMI, les pénalités ne peuvent être inférieures à 1/3000^e du prix d'acquisition par jour de retard (art. R231.4 du CCH).

Pour tenter de cerner notre sujet qui reste encore vaste, il paraît nécessaire en introduction de lister 2 choses : d'une part la nature des dommages liés à un arrêt de chantier, et d'autre part la qualité des « victimes », sachant que de cette qualité va naître le fondement juridique de leurs réclamations.

Ce qui vient immédiatement à l'esprit, c'est qu'un arrêt du chantier, quelle qu'en soit la cause, génère un retard dans l'opération de construction, retard qui sera rarement rattrapé lorsque le chantier pourra reprendre ; la première conséquence de l'arrêt de chantier consiste donc en un retard de livraison de l'ouvrage, qui va nécessairement générer un préjudice immatériel pour le maître de l'ouvrage (perte de revenus locatifs ; pertes d'exploitation en cas d'activité commerciale ; remboursement des pénalités versées par le promoteur aux acquéreurs en VEFA) .

Mais la diversité des causes techniques provoquant l'arrêt de chantier peut engendrer bien d'autres préjudices, immatériels comme matériels.

Ainsi, en cas de disparition d'une entreprise en cours de chantier, outre le retard de livraison, le maître d'ouvrage va devoir supporter le surcoût lié à l'intervention d'une nouvelle entreprise (qui pratiquera des prix unitaires plus élevés que l'entreprise défailante), ce qui constitue un autre préjudice immatériel. Et comme souvent l'entreprise défailante, avant de quitter définitivement le chantier, a mal réalisés ses travaux, la nouvelle entreprise aura également à chiffrer des travaux de réparation, qui vont eux constituer un préjudice matériel.

Autre cause technique régulièrement relevée en pratique : des circonstances extérieures au chantier comme par exemple une inondation, ou un glissement de terrain, qui vont nécessiter un arrêt du chantier pour effectuer de nouvelles investigations et/ou études (par exemple géotechniques), ainsi qu'une éventuelle adaptation du projet à la nouvelle situation, et donc engendrer des frais, des études et/ou des travaux supplémentaires, constituant un autre dommage de nature immatérielle pour le maître d'ouvrage.

Et pour peu que cette inondation ou ce glissement ait également endommagé les ouvrages déjà réalisés, des travaux de réparation seront également à prévoir, générant alors un nouveau dommage, cette fois de nature matériel, au maître d'ouvrage.

Les mêmes conséquences financières se retrouveront en cas d'arrêt de chantier dû à une insuffisance structurelle des ouvrages relevée en cours de chantier (générant ou non un arrêté de péril) : le maître d'ouvrage subira des dommages de nature matérielle (coût des travaux de réparation) comme

immatérielle (coût des éventuels travaux complémentaires ; préjudices financiers liés au report de la réception des ouvrages).

Cette distinction quant à la nature (matérielle ou immatérielle) des préjudices subis va s'avérer capitale dans le cadre des actions que le maître d'ouvrage engagera en vue d'obtenir une indemnisation. On le verra en seconde partie de cet exposé, cette distinction sera d'importance vis-à-vis des assureurs qu'il actionnera (soit en qualité d'assuré, soit dans le cadre d'une action directe, voire d'une action oblique).

Et dans l'hypothèse de la disparition d'une entreprise, l'expertise devra notamment mettre en exergue et bien distinguer le montant des travaux de réparation des éventuelles malfaçons (dommages matériels) d'une part, et d'autre part les travaux nécessaires à l'achèvement des prestations du marché de l'entreprise défaillante, qui vont constituer des dommages immatériels (surcoûts par rapport au chiffrage de l'entreprise défaillante). Pour ces surcoûts, exclusivement liés à la disparition de l'entreprise, le tribunal aura en effet à déterminer si l'aléa de cette disparition doit être supporté par le maître d'ouvrage, ou par un tiers responsable (la principale cible étant alors le maître d'œuvre), dont le maître d'ouvrage devra alors démontrer la faute d'une part, et le lien de causalité entre cette faute et la disparition de l'entreprise d'autre part.

Après ce bref rappel des différentes natures des préjudices pouvant découler d'un arrêt de chantier, penchons-nous sur la qualité des personnes pouvant subir ces conséquences.

Si bien évidemment, comme nous venons de le voir, la première victime d'un arrêt de chantier est le maître d'ouvrage, d'autres entités peuvent également pâtir, directement ou indirectement, d'un arrêt de chantier.

En premier lieu, les constructeurs subissent également les conséquences de l'arrêt de chantier. Les entreprises, dans une telle situation, n'hésitent pas à invoquer des préjudices financiers (donc des dommages immatériels) constitués par des immobilisations de matériels voire d'équipes, des pertes d'industrie ou d'exploitation, qui feront l'objet de mémoires en réclamations présentés au maître d'ouvrage, ainsi que d'actions judiciaires à l'encontre de ce dernier...ou des autres constructeurs qu'elles estimeront responsables de la situation.

En second lieu, des tiers à l'opération de construction peuvent aussi subir les conséquences d'un arrêt de chantier : crédits preneurs, ou futurs locataires par exemple. Ces derniers invoqueront des pertes financières dues au retard de livraison de l'ouvrage (dommages immatériels), comme par exemple un cumul du loyer avec le remboursement d'emprunt, ou la perte d'un avantage fiscal, ou des pertes d'exploitation pour impossibilité d'exercer une activité commerciale à la date prévue.

Ils présenteront leurs réclamations soit directement aux constructeurs qu'ils estimeront responsables de la situation (fondement quasi délictuel), soit au maître d'ouvrage (fondement contractuel), qui les répercutera alors sur lesdits constructeurs.

Pour aborder la question de l'indemnisation de ces différentes conséquences financières, Me CHARBONNEAU nous exposera, avec tout le brio qu'on lui connaît, la question des clauses pénales prévues dans les marchés de construction, puis nous nous partagerons la tâche de vous présenter les garanties qui peuvent se trouver dans les contrats d'assurance construction.

1. Enjeux liés à la clause pénale

a. Le temps déterminé :

- i. prédétermination bilatérale nécessaire du ou des délais
- ii. Interrogations autour de la notion de clause pénale : applicabilité au maître d'œuvre pour les prestations qui ne sont pas de son ressort (phase d'exécution)

b. Le temps évalué : automatisation de la détermination du préjudice résultant du retard / fixation d'un plafond ([Cass. 3^{ème} civ., 6 novembre 2013, n° 12-22066](#) ; [Cass. 3^{ème} civ., 23 octobre 2012, n° 11-19602](#) ; [Cass. 3^{ème} civ., 8 juin 2010, n° 09-65502](#))

c. Le temps imputé : exigence de la démonstration d'une imputabilité ([Cass. 3^{ème} civ., 16 avril 2013, n° 12-10222](#) - [Cass. 3^{ème} civ., 5 décembre 2012, n° 11-24499](#) - [Cass. 3^{ème} civ., 13 juin 2019, n° 18-14867](#)) et incidence du comportement du MO sur ce retard ([Cass. 3^{ème} civ., 26 novembre 2003, n° 02-13875](#) ; [Cass. 3^{ème} civ., 10 juillet 2012, n° 11-13392](#) ; [Cass. 3^{ème} civ., 21 novembre 2019, n° 18-22797¹](#) ; [Cass. 3^{ème} civ., 19 septembre 2019, n° 18-18775²](#))

2. Difficultés liées à la mise en œuvre des clauses pénales

- Difficultés liés à la détermination du terme extinctif de l'obligation : enjeux liés au refus de la réception des ouvrages ou de l'ouvrage
- incidence des clauses de groupement³ (cas normal et conception-réalisation) sur l'application de la règle de l'imputabilité
- Pouvoir de modération /diminution du juge⁴
- Débat sur le respect du formalisme contractuel

¹ Tergiversation dans le remplacement d'une entreprise liquidée

² Retard dans le paiement des entreprises

³ [Cass. 3^{ème} civ., 7 novembre 2019, n° 18-15814](#)

⁴ Illustrations : [Cass. 3^{ème} civ., 25 septembre 2002, n° 01-02257](#) ; [Cass. 3^{ème} civ., 12 janvier 2011, n° 09-70262](#), [Bull. civ. 2011, III, n° 3](#) (obligation de motivation du juge) ; [Cass. 3^{ème} civ., 24 janvier 2001, n° 99-11237](#) ; [Cass. 3^{ème} civ., 11 janvier 2005, n° 03-19421](#) ; [Cass. 3^{ème} civ., 11 mars 2014, n° 13-11256](#) ; [Cass. 3^{ème} civ., 25 novembre 1998, n° 96-22910](#) (nature de la clause après modération).

II - ASSURANCES ET GARANTIE – CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'ARRÊT DE CHANTIER

1. Couverture RC des intervenants

Après cet exposé sur les enjeux et difficultés relatifs aux clauses pénales, on voit que les mécanismes prévus aux marchés des constructeurs ne permettent pas de garantir à coup sûr au maître d'ouvrage d'être indemnisé par ces derniers des conséquences financières, souvent importantes, d'un arrêt de chantier.

Les espoirs et les attentes vont donc se tourner vers les assureurs, dont la solvabilité financière est par principe pérenne (surtout depuis la disparition de la plupart des assureurs LPS).

Le monde de la construction est habitué, depuis la Loi Spinetta dont nos Assises ont célébré le 40^{ème} anniversaire en 2018, à évoluer dans un environnement assurantiel particulier et protecteur, de par l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des constructeurs.

Inapplication du mécanisme de la responsabilité décennale

Toutefois, force est de constater d'emblée que, pour notre présent sujet traitant de l'arrêt de chantier, ces règles protectrices ne peuvent nullement trouver application, l'arrêt de chantier intervenant nécessairement avant la réception des travaux, ce qui prive donc le maître d'ouvrage non seulement du régime dérogatoire de présomption de responsabilité des constructeurs à son profit, mais également de l'encadrement par la loi des conditions d'assurances RC des constructeurs.

L'environnement assurantiel des conséquences de l'arrêt de chantier relève ainsi de la liberté contractuelle des parties, et leur prise en charge va donc exclusivement dépendre de ce qui est prévu comme étant garanti, ou exclu, par le contrat d'assurance.

Pratique du contrat d'assurance RC unique

En préambule de l'étude des contrats d'assurance RC des constructeurs, rappelons qu'en pratique, les assureurs proposent aux constructeurs un contrat d'assurance RC **unique**, qui définit, dans les CG, l'ensemble des garanties proposées par le contrat : garantie décennale obligatoire bien sûr, et toutes les autres garanties proposées, soit en annexe de la garantie décennale, soit en complément de cette dernière. Les CG vont notamment définir la nature des garanties proposées, les conditions de leur application, ainsi que ce qui en est formellement exclu.

Les CP mentionneront les seules garanties effectivement souscrites par l'assuré au titre du contrat d'assurance, ainsi que leurs limites.

Exclusion de garantie systématique pour les clauses pénales

Pour rebondir sur la question des clauses pénales ci-avant exposé, démarrons par une mauvaise nouvelle pour les victimes : **tous les contrats d'assurances RC**, des entreprises comme des maîtres d'œuvre, excluent systématiquement la couverture des conséquences des clauses pénales. Si chaque assureur a sa propre façon de rédiger cette exclusion, cette dernière est incontournable.

A titre d'exemple, un assureur va prévoir, dans un contrat Responsabilité des entreprises, que « ne sont pas garantis les préjudices dont la charge incombe à l'assuré en vertu de clauses de pénalité qu'il a acceptées par convention », quand un autre assureur, dans un contrat responsabilité des concepteurs, va stipuler que « sont toujours exclues de la garantie du contrat les conséquences des clauses pénales ». Quelle que soit la rédaction de la clause, le résultat sera le même : la non couverture par l'assurance des clauses pénales.

Le constructeur, en s'engageant sur un délai et en acceptant une sanction financière contractuelle et automatique en cas de non-respect dudit délai, est censé avoir conscience des moyens nécessaires à mettre en œuvre pour respecter cet engagement ; le non-respect du délai relèvera donc d'une insuffisance des moyens qu'il aura mis en œuvre, ce qui ne constitue pas nécessairement un aléa. Cette raison a donc conduit les assureurs à rédiger systématiquement une clause d'exclusion de garantie dans les contrats d'assurance RC qu'ils proposent aux constructeurs.

Rappel sur les principes de responsabilité ; faute cumulative et solidarité

Cette exclusion rappelée, et pour continuer notre propos sur les contrats d'assurance de responsabilité, faisons un bref rappel des règles permettant à la victime, que ce soit sur un fondement contractuel ou quasi délictuel, de rechercher la responsabilité d'un constructeur : cette victime devra démontrer 1/subir un préjudice (matériel et/ou immatériel), 2/prouver la faute du (ou des) constructeurs incriminés, et 3/ rapporter la preuve d'un lien de causalité entre cette faute et les préjudices subis.

Concernant les maîtres d'œuvre, la jurisprudence, au regard de leur mission transverse et souvent complète, retient régulièrement la responsabilité de ces derniers dans le cadre d'un arrêt de chantier, pour des raisons aussi diverses que variées comme par exemple :

- Une absence ou une insuffisance d'études géotechniques, engendrant un arrêt de chantier lié à un mouvement de terrain induit par les travaux engagés, ou, moins grave, à la découverte à l'ouverture des fouilles, de l'inadéquation des fondations prévues avec la nature du sol rencontré
- L'absence ou de l'insuffisance d'études ou de plans, qui ne permettent pas aux entreprises de poursuivre le chantier
- L'absence de visa des plans d'exécution dus par l'entreprise, ce qui permettra à cette dernière de démarrer des travaux incongrus qu'il faudra stopper puis reprendre
- Une défaillance dans sa mission de direction des travaux, en ne dénonçant pas, ou tardivement, les errements d'une entreprise qui s'avèrera incapable de mener à bien son marché.

Plus généralement, c'est donc sur le fondement d'un manquement à son obligation de conseil que la faute du maître d'œuvre sera retenue, et qu'il se verra imputé une responsabilité en lien avec la ou les causes factuelles de l'arrêt du chantier.

Cette faute ne sera généralement pas exclusive, mais cumulative avec celles des autres constructeurs et notamment des entreprises, ces dernières restant responsables de leurs propres manquements et erreurs (travaux de terrassement réalisés sans précaution ; absence de réalisation d'ouvrages provisoires de soutènement engendrant un effondrement ; absence d'études d'exécution ou de calcul de structure engendrant une ruine, ou une menace de ruine de l'ouvrage ; abandon du chantier).

Les constructeurs fautifs verront donc leur responsabilité retenue solidairement, et seront donc condamnés solidairement à indemniser la victime.

Clause exclusion de solidarité : licéité, portée

A noter toutefois que la qualité de la victime peut avoir une incidence, au regard du fondement de son action, sur l'application de la solidarité. En effet, la Cour de cassation estime, selon une

jurisprudence maintenant bien établie, que « *le juge est tenu de respecter les stipulations contractuelles excluant les conséquences de la responsabilité solidaire ou in solidum d'un constructeur à raison des dommages imputables à d'autres intervenants* » Cass. 3^e civ. 19 mars 2013, n° 11-25266

La clause d'exclusion de solidarité stipulée dans un contrat de constructeur, dont la validité est maintenant régulièrement entérinée par la Cour suprême, va donc trouver à s'appliquer quand ce constructeur sera recherché au titre de sa responsabilité contractuelle, et dans cette seule hypothèse. La clause ne peut en effet aucunement être utilisée dans le cadre d'une action en responsabilité quasi délictuelle.

En pratique, cela implique que le maître d'ouvrage ne pourra rechercher ce constructeur que pour « *les conséquences de ses fautes et sa part de responsabilité dans les dommages* » et sans que ce constructeur puisse être condamné pour la totalité d'entre eux.

Toutefois, au regard des enjeux financiers importants liés à un arrêt de chantier, la solvabilité personnelle des constructeurs ne suffit généralement pas à couvrir pécuniairement les divers préjudices des victimes. Ce sont donc leurs assureurs de responsabilité qui vont être recherchés pour prendre en charge ces préjudices, en fonction des garanties qu'ils auront délivrées.

Garanties prévues dans les contrats RC : différence de traitement entre concepteurs et entreprises

Au niveau des contrats d'assurance RC des constructeurs, force est de constater que les garanties vont différer selon qu'est assuré un prestataire intellectuel (maître d'œuvre, contrôleur technique), ou un réalisateur (entreprises). En effet, si tous les constructeurs sont tenus d'avoir un contrat RC garantissant leur responsabilité décennale dans des termes délimités par la loi (clauses-types du Code des assurances), les contrats RC des maîtres d'œuvre vont systématiquement intégrer des garanties générales pour les responsabilités autres que décennale, englobant donc les responsabilités encourues avant réception des travaux, tandis que les contrats d'assurance RC proposés aux entreprises ne prévoient pas la même étendue de garanties avant réception, lesdites garanties étant par ailleurs proposées de façon facultative, ce qui fait qu'elles ne sont pas systématiquement souscrites par les assurés.

La notion, pas plus que le terme même de « conséquences financières de l'arrêt de chantier » n'apparaissent dans les contrats d'assurances RC, au titre des garanties proposées par l'assureur.

Pour connaître la couverture due par l'assureur à son assuré, il sera donc nécessaire d'analyser, selon la rédaction des polices, les garanties proposées (et surtout souscrites) au titre de « la responsabilité civile avant réception », ou de la « garantie des dommages matériels avant réception », ou encore de la « garantie des dommages consécutifs aux autres responsabilités professionnelles ».

Par ailleurs, et puisque nous sommes dans un domaine d'assurance non obligatoire, il conviendra également d'analyser les clauses d'exclusion de garantie des contrats RC, pour connaître l'étendue (et la limitation) des garanties de l'assureur.

Assurances RC concepteurs

En matière d'assurance RC des maîtres d'œuvre, la plupart des polices, avant réception, prévoient que sont garantis aussi bien les dommages de nature matérielle, que les dommages immatériels, qu'ils soient consécutifs ou non à des dommages matériels.

Quelques rares clauses d'exclusion de garantie dans des polices RC maître d'œuvre pourraient éventuellement être soulevées par l'assureur pour refuser d'appliquer ses garanties à certains dommages immatériels consécutifs à un arrêt de chantier :

- Les dommages résultant des conséquences du dépassement de budget de l'opération sur laquelle porte la mission de l'assuré (quid en cas d'abandon de chantier ?)
- Les dommages résultant de litiges de nature fiscale (quid en cas de retard de livraison d'une opération en défiscalisation ?)

Bien évidemment, la rédaction, ainsi que les conditions d'application et donc la réelle portée des clauses d'exclusion, seront alors discutées devant un Tribunal, et rappelons que la jurisprudence se montre drastique pour retenir et appliquer une exclusion de garantie opposée par l'assureur à son assuré, ou à la victime dans le cadre d'une action directe.

En matière de garanties des conséquences financières liées à un arrêt de chantier, la couverture d'assurance des maîtres d'œuvre est donc large, et couvrira leur responsabilité contractuelle comme quasi-délictuelle, que ce soit pour des dommages matériels ou immatériels.

La seule limite à ces garanties se trouvera dans les plafonds de garantie prévus dans leur contrat. Rappelons en effet que ces plafonds de garantie, s'agissant de garanties non obligatoires, sont opposables par l'assureur, aux assurés comme aux victimes.

L'assureur va ainsi prévoir des plafonds soit pour une nature de garantie, soit pour une nature spécifique de dommage.

On retrouve ainsi fréquemment dans les polices RC un plafond de garantie applicable aux « dommages immatériels non consécutifs à un dommage matériel garanti ». Ce plafond, dont le montant est généralement faible au regard des autres montants de garantie, va trouver application pour de nombreuses réclamations liées à l'arrêt de chantier : préjudices financiers des constructeurs, des tiers (locataires, acquéreurs), du maître d'ouvrage, dès l'instant où l'arrêt n'est pas lié à des causes matérielles.

Pareillement, un plafond peut être prévu pour les dommages immatériels consécutifs à un désordre matériel, ou alors un plafond englobant les désordres matériels et les immatériels consécutifs.

Chaque assureur, avec l'accord de l'assuré, est libre de fixer, en matière de garanties non obligatoires, le montant de ses plafonds, ainsi que de sa ou ses franchises, qui seront opposables tant à l'assuré qu'aux victimes.

Assurances RC Entreprises

En matière d'assurances RC des entreprises, les contrats peuvent proposer des garanties couvrant certains dommages matériels avant réception, ainsi que certains dommages immatériels.

Toutefois, une clause d'exclusion va s'imposer à notre sujet : les dommages immatériels résultant du non-respect d'un délai sont exclus des garanties des contrats RC des entreprises. Or, les entreprises s'engagent contractuellement sur le délai de réalisation de leurs travaux ; les préjudices immatériels liés au retard de livraison des ouvrages suite à un arrêt de chantier qui serait imputable à une entreprise ne seront donc jamais pris en charge par son assureur RC.

Pareillement, des exclusions sont régulièrement prévues pour les désordres matériels affectant les ouvrages en cours de réalisation par les assurés (exclusion des dommages matériels ayant fait l'objet

de réserves de la part du maître d'œuvre ou du contrôleur technique), et des conséquences immatérielles induites.

Ces exclusions privent donc en pratique les entreprises d'une couverture d'assurance satisfaisante avant réception des travaux, et particulièrement pour les conséquences financières découlant d'un arrêt de chantier. Et dans le cadre d'une action directe de la victime contre l'assureur de l'entreprise, l'assureur sera en droit d'exciper de ses exclusions pour obtenir sa mise hors de cause, laissant la victime seule face à la solvabilité incertaine de l'entreprise...

Enfin, comme indiqué dans le cadre des contrats RC des maîtres d'œuvre, et pour le cas où l'assureur RC de l'entreprise devrait des garanties, ces dernières seront-elles aussi limitées et contraintes par les plafonds de garantie, opposables aux assurés comme aux victimes, tout comme les franchises.

Conclusion sur RC constructeurs

Force est donc de constater, au regard de ce balayage rapide des garanties RC mobilisables pour les conséquences financières d'un arrêt de chantier, que les responsabilités que peut encourir un maître d'œuvre vont être garanties dans la grande majorité des cas, tandis que celles de l'entreprise ne le seront que beaucoup plus rarement, et avec une portée qui peut être plus limitée.

Cette situation n'est pas nécessairement rassurante pour le maître d'ouvrage, qui aura donc tout intérêt, avant de lancer son opération, à envisager la souscription d'assurances chantier.

2. Couverture de chantier (assurances du MO)

Observations liminaires

Incidence de l'achèvement sur le caractère réceptionnable / Réception par lot / tranches de travaux

Incidence du décalage sur les garanties post réception

- « Travaux de reprises » découlant de l'allongement
- Incidence sur la durée des garanties post réception

DO

Principe : Inapplicabilité - dommages garantis = matériels de nature décennale, après mis en demeure infructueuse et résiliation du marché

Exception : dommages matériels consécutifs à l'arrêt de chantier

Immat consécutif inapplicable : absence de garantie avant réception ; absence de garantie principale

TRC

Inapplicabilité (oui-non) : Dommages garantis (mat) mais incidence des garanties facultatives / mais intérêt de la procédure TRC pour l'évaluation de l'ensemble des dommages (combinaison avec la TRC)

Incidence de l'arrêt sur la police : modification du terme / enjeux des clauses de prorogation ; Clause de suspension de garantie liées à l'interruption) / mise en sécurité (qui ; garde)

Volet RC de la TRC / RCMO – TAV consécutifs à l’allongement du chantier

CONCLUSION

- Vers l’émergence d’une couverture des entreprises ?