

**PREJUDICES INDEMNISABLES  
MARCHES PRIVES ET PUBLICS**

**Pierre-Yves Rossignol**

Avocat au Barreau de Paris

[py.rossignol@granrut.com](mailto:py.rossignol@granrut.com)

Associé du pôle Immobilier

S  
O  
M  
M  
A  
I  
R  
E

**I NATURE DES PREJUDICES**

(A) Phase de construction

(B) Phase post réception

**II REPARATION DES PREJUDICES**

## 1. La nature du préjudice

### 1.1. La période pré-réception : les préjudices affectant le maître d'ouvrage avant la réception

- ❑ 1.11) La rupture des négociations
- ❑ 1.12) L'abandon de chantier
- ❑ 1.13) Préjudices causés à des tiers
  - Troubles commerciaux
  - Troubles de voisinage
- ❑ 1.14) Non-façons et désordres, non-conformité, perte de l'ouvrage
- ❑ 1.15) Perte d'une chance

3

## 1. La nature du préjudice

### 1.2. La période post-réception

- ❑ 1.21) Les préjudices affectant le Maître d'ouvrage après réception
- ❑ 1.21a) La malfaçons et non-façons
- ❑ 1.21b) Le retard de livraison de l'ouvrage

4

## 1. La nature du préjudice

### 1.2. La période post-réception

#### ❖ 1.22) Les préjudices affectant l'Entrepreneur

##### ❖ 1.22a) Les retards imputables en propre au Maître d'ouvrage

- Absence de permis de construire ou de permis modificatif; Retard de mise à disposition du terrain
- Absence de rapport de détection d'amiante pour les démolitions
- Choix définitif tardif des prestations, non arrêté au moment de l'ordre de service de démarrage des travaux
- « Atermoiements » au sens de la norme NF P03 001
- Modifications tardives ou travaux supplémentaires, tardifs (autres que ceux régulièrement ordonnés et accordant des délais supplémentaires s'il y a lieu)

5

- Absence de « PGC » plan général de coordination
- Défaut d'approbation et de paiement des situations de travaux
- Défaut de notification du Décompte définitif
- Retards dans l'attribution ou l'exécution de travaux concernant d'autres lots (chantier en lots séparés) et ayant un impact sur le déroulement du marché concerné.
- Survenance de conditions expressément prévues au marché comme exonératoires de la responsabilité de l'Entrepreneur
- Dans les marchés publics de travaux

6

## 1. La nature du préjudice

### 1.2. La période post-réception

- ❖ 1.22) Les préjudices affectant l'Entrepreneur
- ❖ 1.22b) Les défauts de reconnaissance des créances (situations de travaux et décompte définitif), retard ou défaut de paiement
  - Solutions de la norme NF P03001
- ❖ 1.22c) Les travaux modificatifs ou supplémentaires

7

## 1. La nature du préjudice

### 1.2. La période post-réception

- ❖ 1.23) La période de réception
  - La réception est régie par des dispositions d'ordre public auxquelles les parties ne peuvent valablement déroger : art 1792-6 du C. Civ. C'est un acte distinct de la « livraison » au sens du code
- ❖ 1.23a) Réception tardive pour des raisons imputables aux entreprises
- ❖ 1.23b) Réception avec réserves
- ❖ 1.23c) Réception judiciaire
- ❖ 1.23d) Garantie de parfait achèvement
- ❖ 1.23e) Garantie décennale et garantie de bon fonctionnement
- ❖ 1.23f) Dommages intermédiaires

8

## 2. L'étendue de la réparation

### 2.1. La réparation intégrale du préjudice

#### ❖ 2.11) Principe et exception

##### ❖ 2.11a) Retour au statu quo ante

- Principe de la réparation intégrale: rétablir l'équilibre détruit par le dommage
- Couvrir la valeur du préjudice mais les postes annexes indispensables à la réalisation des travaux de réfection
- La réparation intégrale est un droit même s'il en résulte une plus-value pour le maître d'ouvrage dès lors que les travaux sont nécessaires pour rendre l'immeuble conforme à sa destination ou éviter la réapparition des dommages (Cass. 3ème civ 20 nov 2013);

9

- prise en charge des dispositifs complémentaires quand bien même ces derniers auraient dû être prévus par le marché initial;
- s'étant aux dommages matériels mais aussi immatériels;
- interdit la déduction d'un coefficient de vétusté même si une période de temps longue s'est écoulé entre la réalisation des travaux et la réparation du sinistre (Cass. 3ème civ. 1er avril 1991)
- Quid de l'enrichissement ?
  - La solution retenue est différente selon que le CE ou la Cour de cassation statue;
  - Contestations nombreuses fondées sur la théorie de l'enrichissement sans cause;
  - La Cour de cassation exige que:
    - L'enrichissement soit prouvé;
    - L'enrichissement doit être sans cause (cause distincte de la faute et de l'obligation d'en réparer complètement les conséquences);

10

- Dommages à l'ouvrage existant

Les travaux réalisés sur la partie ancienne d'une construction: lorsque les travaux causent des dommages à la partie existante, la réparation doit être effectuée sur cette partie même si le montant en est supérieur au prix du marché;

Avis du COPAL négatif

La Cour de cassation réaffirme que les garanties légales des constructeurs sont étendus aux dommages causés aux existants (Cass. 3ème Civ. 24 janvier 2012);

## 2. L'étendue de la réparation

### 2.1. La réparation intégrale du préjudice

❖ 2.11) Principe et exception

❖ 2.11b) Sauf exceptions conventionnelles ou légales

- Limitations de responsabilité résultant des conventions internationales;
- Franchise en matière de produits défectueux;
- Clauses pénales: soumises à l'article 1231-5 du Code Civil et au pouvoir modérateur;
- Normes NFP 03-0001: plafond de 5% du Marché – 1/1000 du marché par jour de retard – mise en demeure obligatoire
- A ne pas confondre avec les clauses exonératoires – l'article 1170 du Code Civil interdit les clauses privant de sa substance l'obligation essentielle du débiteur;

## 2. L'étendue de la réparation

### 2.1. La réparation intégrale du préjudice

- ❖ 2.11) Principe et exception
- ❖ 2.11c) De minimis non curat praetor...
  - Le Juge ne se préoccupe pas des choses minimales;
  - Clause de réparation symbolique;
- ❖ 2.11d) Le maintien des principes dans le nouveau Code civil

13

## 2. L'étendue de la réparation

### 2.1. La réparation intégrale du préjudice

- ❖ 2.12) Le profit procuré par la réfection

14

## 2. L'étendue de la réparation

### 2.1. La réparation intégrale du préjudice

- ❖ **2.13) Le droit à réparation de l'entrepreneur dans le cadre d'un marché public de travaux**
- ❖ **2.13a)** Le droit à réparation de l'entrepreneur en cas de faute du maître d'ouvrage : le principe d'une réparation intégrale
  - L'indemnisation des dépenses engagées : *Dentum emergens*;
  - L'indemnisation du bénéfice manqué : *Lucrum cessans*;
- ❖ **2.11b)** Le droit à réparation de l'entrepreneur dans le cadre d'une résiliation pour un motif d'intérêt général
  - Le principe d'une réparation intégrale;
  - Les stipulations des articles 45 et 46 du CCAG travaux 2009;
  - La possibilité d'une modulation contractuelle de l'indemnisation;
  - Le cas particulier de marché à tranches conditionnelles.

15

## 2. L'étendue de la réparation

### 2.1. La réparation intégrale du préjudice

- ❖ **2.13) Le droit à réparation de l'entrepreneur dans le cadre d'un marché public de travaux**
- ❖ **2.13c)** Le droit à réparation de l'entrepreneur en cas de résiliation du marché pour un cas de force majeure
  - L'exclusion de principe d'une indemnisation;
  - Une indemnisation limitée au seul remboursement des pertes subies.
- ❖ **2.11d)** Le droit à réparation de l'entrepreneur dans le cadre d'une résiliation pour fait du tiers
  - une indemnisation des seuls frais occasionnés pour l'entrepreneur.

16



## 2. L'étendue de la réparation

### 2.1. La réparation intégrale du préjudice

- ❖ **2.13) Le droit à réparation de l'entrepreneur dans le cadre d'un marché public de travaux**
- ❖ **2.13e) Le droit à réparation de l'entrepreneur dans la théorie de l'imprévision**
  - Les conditions de l'imprévision : imprévisibilité, extériorité, bouleversement de l'économie du contrat;
  - Un droit à réparation partielle portant sur les seules charges extracontractuelles pour tenir compte des aléas anormaux;
  - Absence d'indemnisation du manque à gagner.

17

## 2. L'étendue de la réparation

### 2.1. La réparation intégrale du préjudice

- ❖ **2.13) Le droit à réparation de l'entrepreneur dans le cadre d'un marché public de travaux**
- ❖ **2.13f) Le droit à réparation de l'entrepreneur en cas de sujétions techniques imprévues**
  - Les conditions de la théorie des sujétions techniques imprévues : caractères exceptionnel, imprévisible et extérieur aux parties des sujétions techniques;
  - Une indemnisation de l'intégralité des surcoûts liés aux sujétions techniques imprévues.
- ❖ **2.13g) Le droit à réparation de l'entrepreneur dans le cadre de l'enrichissement sans cause**
  - une indemnisation portant sur les seules dépenses utiles.

18

## 2. L'étendue de la réparation

### 2.2. Les préjudices consécutifs

❖ 2.21) La dépréciation de l'immeuble

❖ 2.22) Les troubles de jouissance

Peut être constatée et indemnisée alors même que le bien n'a subi aucune détérioration matérielle.

❖ 2.23) Les troubles commerciaux

❖ Perte de marge: Exposé Monsieur Auvray

## 2. L'étendue de la réparation

### 2.3. La date d'évaluation du préjudice

- difficulté provient du fait du décalage entre la date du sinistre et la date de réparation effective;

- le principe: choisir comme date d'évaluation la date la plus proche de la réparation effective;

- la solution retenue est différente selon que le CE ou la Cour de cassation statue; Pour la Cour le préjudice doit être apprécié au moment où le Juge statue (Cass.3ème civ. 25 Juin 1997);

- pour les troubles de jouissance et les indemnités de moins-values la Cour refuse l'actualisation du préjudice;

- Pour le CE, la réparation est appréciée au jour du dépôt du rapport d'expertise;

- Si le maître de l'Ouvrage a préfinancé les travaux de réfection les indemnités doivent comprendre les frais de réparation et les intérêts sur la somme avancée (Cass. 3ème Civ 10 Mai 1998).

- Incidences de la date d'évaluation sur le taux de TVA
- Au jour où les juges statuent: taxe applicable au jour du jugement
  - Incidence de la date d'évaluation des dommages sur la détermination des normes de construction applicables
- Les constructeurs doivent respecter la réglementation en vigueur au moment de la décision de condamnation (Cass. 3ème Civ. 9 déc. 1975);
- Le CE considère que le montant des dommages et intérêts ne peuvent se référer aux éventuelles créations normatives;