

# **Déclaration mensongère de souscription d'une assurance de dommages-ouvrage garantissant l'immeuble vendu : quelles responsabilités pour réparer quel préjudice ?**

**Nicolas Rias**

Maître de conférences à l'Université Jean Moulin Lyon 3

17-02-2014

L'assurance de dommages-ouvrage, laquelle est souscrite par le maître d'ouvrage faisant réaliser des travaux de construction, présente un intérêt évident pour ce dernier en ce qu'elle lui permet, avant même toute recherche de responsabilité, d'obtenir le financement des travaux nécessaires à la réparation des dommages affectant son bien. En tant qu'assurance de choses, elle constitue un accessoire de l'immeuble qu'elle garantit et se transmet, à ce titre, à ses propriétaires successifs.

En pratique, il est très fréquent que, malgré son caractère obligatoire, le maître d'ouvrage s'abstienne, en raison du coût élevé qu'elle représente, de la souscrire. Ce qui l'est un peu moins, en revanche, c'est que le maître d'ouvrage affirme de manière mensongère aux acquéreurs de son immeuble que celui-ci est couvert par une assurance de dommages-ouvrage. C'est pourtant ce qui est arrivé dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt rendu par la 8<sup>e</sup> chambre de la cour d'appel de Lyon le 22 octobre 2013.

En l'espèce, un couple s'était porté acquéreur d'une maison d'habitation. L'acte authentique réalisant la vente reprenait les déclarations de la venderesse aux termes desquelles cette dernière indiquait avoir souscrit une assurance de dommages-ouvrage. Par la suite, les acquéreurs constataient des infiltrations d'eau, apparaissant par temps de forte pluie, au niveau des fenêtres et des portes. Une expertise était alors diligentée à l'occasion de laquelle il était constaté que, contrairement aux affirmations de la venderesse, aucune assurance de dommages-ouvrage n'avait en réalité été souscrite.

Les acquéreurs assignaient alors tant la venderesse que le notaire ayant authentifié l'acte, pour obtenir, notamment, l'indemnisation de leur préjudice « financier » lié à l'absence d'assurances de dommages-ouvrage garantissant l'immeuble. À l'égard de la venderesse, ils invoquaient, comme fondement de leur demande, la responsabilité contractuelle de droit commun, la déclaration mensongère selon laquelle aurait été souscrite une assurance de dommages-ouvrage étant d'après eux constitutive d'une faute contractuelle à l'origine de leur préjudice. À l'égard du notaire, ils sollicitaient la mise en œuvre de sa responsabilité extracontractuelle dès lors que, en omettant de vérifier l'exactitude des déclarations figurant dans l'acte qu'il avait authentifié, il avait indiscutablement contribué à la réalisation de leur préjudice « financier ».

**Bacaly n° 4 - Juin-Décembre 2013**

Le tribunal retenait la responsabilité tant de la venderesse que du notaire sur les fondements respectivement invoqués par les demandeurs, mais, de manière assez étonnante, il n'accordait pas de dommages et intérêts « faute d'un préjudice chiffré indemnisable ».

Les acquéreurs interjetaient alors appel et sollicitaient de la cour la condamnation *in solidum* de la venderesse et du notaire au paiement de la somme de 12 000 € au titre de la réparation de leur préjudice financier.

La cour d'appel de Lyon a fait droit à leur demande en condamnant *in solidum* les deux défendeurs à leur payer la somme de 12 000 € « en réparation de leur préjudice résultant de la perte de chance de ne pas contracter du fait de l'absence de garantie de dommages-ouvrage ». La décision rendue, laquelle octroie donc des dommages et intérêts en réparation non pas d'un préjudice financier, tel qu'il avait pourtant été qualifié par les demandeurs, mais d'un préjudice de perte de chance de ne pas contracter, appelle quelques observations sur le sort qu'elle réserve non seulement à la venderesse mais également, dans une moindre mesure, au notaire.

À l'égard de la venderesse, la condamnation est fondée sur l'engagement de sa responsabilité contractuelle. Le raisonnement de la cour est le suivant : en indiquant mensongèrement qu'elle avait souscrit une assurance de dommages-ouvrage, la venderesse aurait commis une faute contractuelle sans laquelle les acquéreurs auraient très certainement hésité à conclure la vente, de sorte que cette faute serait à l'origine d'un préjudice de perte de chance de ne pas contracter. Une telle motivation paraît étonnante. Comment une faute contractuelle, qui ne peut par définition être commise qu'après la conclusion du contrat, peut-elle être à la source d'un préjudice de perte de chance de ne pas contracter, lequel ne devrait logiquement pouvoir trouver son fait générateur que dans un événement antérieur à la formation de la convention ? En réalité, l'octroi de dommages et intérêts fondé sur la déclaration mensongère de la venderesse aurait pu recevoir « un habillage juridique » sans doute différent. Deux voies de droit différentes étaient d'ailleurs envisageables. La première consistait à se fonder sur le dol de la venderesse qui aurait permis d'obtenir des dommages et intérêts délictuels destinés à assurer la réparation d'un préjudice de perte de chance de ne pas contracter. La seconde voie de droit consistait à considérer que le vendeur était susceptible de se voir imputer un manquement à son obligation de délivrance (l'assurance de dommages-ouvrage pouvant être qualifiée d'accessoire de l'immeuble vendu), qui était à l'origine non pas d'un préjudice de perte de chance de ne pas contracter, mais d'un préjudice lié « au temps perdu et [aux] désagréments subis pour rechercher la garantie d'autres assureurs ».

À l'égard du notaire, la décision se révèle juridiquement parfaitement justifiée. Le caractère délictuel de sa responsabilité civile s'explique par le fait qu'il intervenait en sa qualité d'officier ministériel. La faute retenue à son encontre est avérée puisqu'il n'a pas procédé aux vérifications qui s'imposaient à lui. Elle est à l'origine du préjudice de perte de chance de ne pas contracter dans la mesure où si le notaire avait accompli les diligences nécessaires, les acquéreurs auraient su que

l'immeuble n'était pas couvert par une assurance de dommages-ouvrage, de sorte qu'ils n'auraient peut-être pas conclu la vente.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 8<sup>e</sup> chambre, 22 octobre 2013, n° 12/01169, JurisData n° 2013-024724