



**Recherche sur l'obligation d'assurance dans le régime
juridique de « l'apport travail » réalisé par des
coopérateurs au profit des coopératives d'habitants, en
application de l'article L. 201-13
du code de la construction et de l'habitation**

Table des matières

L'assujettissement des coopérateurs à une obligation d'assurance construction dans le cadre du droit actuellement applicable

I. Sur l'absence d'habilitation législative au profit du pouvoir réglementaire pour instituer une obligation d'assurance à l'égard des coopérateurs qui apportent leur travail

II. Sur l'impossibilité de soumettre le coopérateur associé à l'une des hypothèses d'assurance obligatoire existant en l'état du droit

1. L'impossibilité de se fonder sur la qualité de « réputé constructeur » au sens de l'article 1792-1, 1° code civil

2. L'impossibilité de se fonder sur la qualité de « réputé constructeur » au sens de l'article 1792-1, 3° code civil

Conclusions

Annexe. Schéma analytique des relations juridiques

L'article 47 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a ajouté au code de la construction et de l'habitation une série de dispositions consacrées aux sociétés d'habitat participatif (L. 200-1 et s. du code), parmi lesquelles les « coopératives d'habitants » dont le régime est fixé par les articles L. 201-1 et s. dudit code.

Aux termes de l'article L. 201-2 du code de la construction et de l'habitation :

« Elles ont pour objet de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective » en pouvant notamment :

- *Construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs associés ;*
- *Attribuer la jouissance de ces logements à leurs associés personnes physiques (...)*
- *Gérer, entretenir et améliorer ces immeubles (...)*
- *Entretenir et animer des lieux de vie collective ;*
- *Offrir des services à leurs associés ».*

L'article L. 201-13 du même code prévoit :

« Des parts sociales en industrie, correspondant à un apport travail, peuvent être souscrites par les coopérateurs lors de la phase de construction ou de rénovation du projet immobilier ou lors de travaux de réhabilitation du bâti, sous réserve notamment d'un encadrement technique adapté et d'un nombre d'heures minimal. Le nombre d'heures constitutif de ces parts sociales en industrie est fixé en assemblée générale par vote unanime des coopérateurs. Ces parts doivent être intégralement libérées avant la fin desdits travaux et sont plafonnées au montant de l'apport initial demandé aux coopérateurs. Elles concourent à la formation du capital social et sont alors cessibles ou remboursables après un délai de deux ans à compter de la libération totale des parts,

déduction faite d'un montant, réparti, correspondant aux coûts spécifiques engendrés par cet apport travail.

Un décret en Conseil d'Etat définit l'apport travail, ses conditions d'application et le nombre minimal d'heures ».

Un projet de décret a été établi à cette fin. Toutefois, dans le circuit des consultations préalables, un certain nombre de questions ont été soulevées. Elle tiennent notamment aux conditions d'assujettissement des coopérateurs au régime des assurances de construction et à la possibilité de l'organiser par voie réglementaire. Plus globalement la question a également été posée des conditions générales de l'intervention des coopérateurs qui apportent leur travail, au sein d'un chantier de construction faisant intervenir des professionnels.

L'étude confiée au GRIDAUH a ainsi pour objet d'examiner ces deux séries de questions.

A cette fin, il sera montré que, conformément aux interrogations qui ont été soulevées au cours des consultations préalables à l'édiction du décret d'application de l'article L. 201-13 du code de la construction et de l'habitation, les coopérateurs ne peuvent pas, en l'état du droit positif être regardés comme assujettis à une obligation d'assurance, notamment d'assurance construction, et qu'un tel assujettissement ne peut pas résulter d'un texte de niveau réglementaire.

**L'ASSUJETTISSEMENT DES COOPERATEURS A UNE OBLIGATION
D'ASSURANCE CONSTRUCTION
DANS LE CADRE DU DROIT ACTUELLEMENT APPLICABLE**

L'analyse à laquelle nous avons procédé nous conduit à considérer qu'il n'existe pas, dans les dispositions de la loi ALUR, d'habilitation permettant au pouvoir réglementaire d'assujettir les coopérateurs à une obligation d'assurance dommage ouvrage (I) et qu'en outre, les dispositions du code civil et du code des assurances ne permettent pas non plus de les rattacher à une catégorie préexistante pour laquelle une telle obligation d'assurance aurait d'ores et déjà été imposée (II).

I. Sur l'absence d'habilitation législative au profit du pouvoir réglementaire pour instituer une obligation d'assurance à l'égard des coopérateurs qui apportent leur travail

A ce sujet, c'est une répartition classique des compétences entre le pouvoir législatif tiré de l'article 34 de la Constitution et le pouvoir réglementaire tiré de l'article 37 de la Constitution qui doit être mobilisée.

L'article 34 de la Constitution dispose que la loi détermine les principes fondamentaux « [...] *du régime de la propriété, des droits réels et des obligations civiles et commerciales* [...] ».

La création d'une obligation de s'assurer, comme plus généralement toute obligation de contracter, relève du champ d'application de l'article 34 de la Constitution, donc de la compétence du législateur. Le Conseil d'Etat a eu l'occasion de le décider expressément en jugeant qu'il n'appartenait pas au pouvoir réglementaire de « déterminer le champ d'application de la loi relative à

l'assurance des travaux de bâtiment » et ce faisant l'étendue de l'obligation d'assurance des constructeurs (CE, 30 novembre 1979, *Fédération nationale des travaux publics et association des jeunes architectes*, AJPI 1980, n° 32, p. 224, note F. Moderne ; v. ég. dans le même sens CE 31 octobre 1984, *Synd. prof. Union hospitalière privée*, req. n° 17.631).

Ainsi, ce n'est que dans le cas où le pouvoir réglementaire a été habilité par la loi pour ce faire qu'il peut édicter de telles dispositions (v. CE, 30 novembre 1979 préc., s'agissant de l'habilitation conférée au pouvoir réglementaire pour déterminer les clauses obligatoires des contrats d'assurance).

L'analyse fait apparaître que les dispositions de l'article L. 201-13 du code de la construction et de l'habitation ne contiennent, *expressis verbis*, aucune habilitation au profit du pouvoir réglementaire pour édicter des mesures relatives aux obligations d'assurance des coopérateurs.

Il n'est pas non plus possible de considérer qu'il y aurait dans cette disposition une habilitation implicite au profit du pouvoir réglementaire. D'abord parce que cette notion est peu aisément acceptée en jurisprudence ; ensuite parce que l'analyse du texte conduit à constater que, à aucun moment, il n'évoque les conditions d'exercice du travail apporté à la société par le coopérateur, ce qui rend très difficile de considérer qu'il aurait implicitement entendu consacrer une obligation d'assurance liée à ce travail.

Ainsi, c'est sans doute à juste titre qu'il a été considéré au cours des consultations préalables à l'édition du décret, que celui-ci ne pouvait pas instituer compétemment une obligation d'assurance à la charge des coopérateurs.

Aussi bien, la seule possibilité qui serait juridiquement concevable en l'état du droit applicable, pour imposer cette obligation d'assurance aux coopérateurs consisterait à les faire entrer dans une catégorie préexistante pour laquelle cette

obligation d'assurance a déjà été posée. Toutefois, l'analyse qui va suivre conduira à montrer que cette solution n'est pas non plus envisageable.

II. Sur l'impossibilité de soumettre le coopérateur associé à l'une des hypothèses d'assurance obligatoire existant en l'état du droit

Les régimes d'assurance obligatoire en matière de construction sont prévues par les articles L. 241-1 et s. du code des assurances. Aux termes de cette disposition :

« Toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil [...] doit être couverte par une assurance ».

Ainsi, c'est par référence au champ d'application des articles 1792 à 1792-3 du code civil qu'est fixée l'étendue de l'obligation d'assurance en matière de construction. Dès lors, pour considérer qu'un coopérateur apportant son travail est assujéti à une obligation d'assurance, il faudrait démontrer qu'il peut entrer dans les prévisions de ces dernières dispositions.

L'article 1792 du code civil lie la soumission à la responsabilité décennale à la qualité de constructeur :

« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ».

Les dispositions de l'article 1792-1 déterminent, quant à elles, la nature des personnes susceptibles d'être qualifiées de constructeurs, au sens de ce texte.

En l'occurrence, les deux mécanismes qui seraient le plus susceptibles d'accueillir la problématique des coopérateurs, sont prévus par les alinéas 1 et 3.

Toutefois, l'étude de ces dispositions et de la jurisprudence qui les met en œuvre ne semble pas permettre de faire entrer les coopérateurs dans leur champ d'application.

A. L'impossibilité de se fonder sur la qualité de « réputé constructeur » au sens de l'article 1792-1, 1° code civil

Aux termes des dispositions de l'article 1792-1, 1° du code :

« Est réputé constructeur de l'ouvrage : 1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ».

Ces dispositions subordonnent donc expressément la qualité de constructeur à la conclusion d'un contrat de louage d'ouvrage et la jurisprudence les interprète strictement (v. not. Cass, Civ. 3^e, 27 juin 2001, *RDI* 2001. 514, obs. Brisac ; *ibid.* 523, obs. Malinvaud, qui écarte la qualification de constructeur directement en raison de l'absence de lien contractuel).

Il en résulte que le coopérateur associé ne pourrait être qualifié de réputé constructeur qu'à la condition d'avoir conclu un tel contrat de louage et non de manière automatique par le seul fait qu'il participe à la société par un apport en travail le faisant participer à l'opération de construction.

Deux situations se présentent alors.

Si l'on souhaite systématiser l'assujettissement des coopérateurs à l'obligation d'assurance, il faudrait imposer la conclusion d'un contrat de louage d'ouvrage.

Or, la conclusion systématique d'un tel contrat ne peut être rendue obligatoire que par de nouvelles dispositions législatives, pour les mêmes raisons que celles qui ont été exposées *supra* à propos de l'obligation d'assurance.

Dès lors, le problème de la compétence législative n'est que déplacé et nullement réglé.

Mais l'on pourrait également envisager de maintenir le caractère facultatif de la conclusion de ce contrat en pariant sur le fait qu'en pratique, les coopératives y recourront pour garantir la sécurité de leurs opérations de construction. Une nouvelle question se pose alors, celle de savoir s'il est juridiquement concevable, en l'état du droit positif, que la société et le coopérateur concluent effectivement un contrat de louage d'ouvrage qui s'ajouterait aux relations qui existent déjà entre eux ?

On sait qu'en droit des sociétés, la qualité d'apporteur en industrie est strictement entendue et est, en principe, exclusive d'autres qualités. Ainsi, la Cour d'appel de Paris a jugé que la qualité de salarié d'une entreprise suffisait pour exclure la qualité d'associé (CA Paris, 25^e chambre, Sect. B, 6 juin 2006, *Anne C c/ Serge K* ; comm. V. Larribau-Terneyre, *Dr. famille*, 2006, n° 12, comm. 200). Il est vrai que cette solution demeure du niveau des juges du fond et qu'elle n'est pas unanime puisque la Cour d'appel de Nîmes a tranché en sens contraire (CA Nîmes, 2^e chambre, Sect. B, 4 mars 2010, *SAS Cabinet Hudault c/ Hudault* ; comm. M. Roussille, *Dr. sociétés*, 2010, n° 12, comm. 228).

Cette jurisprudence pose néanmoins une question sérieuse sur la possibilité d'ajouter, à la relation sociale statutaire, une relation contractuelle constitutive d'un louage d'ouvrage. Cela d'autant plus que la nature des relations juridiques existant entre l'associé coopérateur et la société d'habitat participatif, au-delà de la seule question de la relation d'associé et des dispositions propres au code de commerce, peut être éclairée par le contrat coopératif prévu à l'article L. 201-8 du code de la construction et de l'habitation.

Ce contrat coopératif, conclu avec chaque associé coopérateur, mentionne les règles relatives à la jouissance des biens construits, tels que la désignation du logement, ses modalités d'utilisation, les redevances prévues par l'associé coopérateur, etc. Si ces clauses contractuelles ne constituent que des indices de la relation générale existant entre la société et le coopérateur, rien, dans la relation contractuelle ainsi précisée, ne vient abonder l'idée selon laquelle il aurait été envisagé la conclusion d'un contrat de louage d'ouvrage.

On pourrait toutefois, cette fois par décret puisqu'il ne s'agirait pas d'un contrat obligatoirement conclu, énoncer que la société et le coopérateur qui apporte son travail peuvent, facultativement, conclure un contrat de louage d'ouvrage. Dans ce cas, l'assujettissement à l'obligation d'assurance s'en trouverait automatiquement rendue obligatoire pour les raisons qui ont été exposées (*v. supra*).

Sous cette réserve, toutefois, l'associé coopérateur qui réalise des travaux pour le compte de la société maître de l'ouvrage ne peut donc pas être considéré en tant que tel comme un réputé constructeur au sens de l'article 1792-1 1° du code civil.

B. L'impossibilité de se fonder sur la qualité de « réputé constructeur » au sens de l'article 1792-1, 3° code civil

La qualité de constructeur peut encore se déduire des dispositions de l'article 1792-1, 3° du code civil. Cet article dispose :

« Est réputé constructeur de l'ouvrage : [...] 3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage ».

Cet article a comme fonction de constituer une « disposition balai » permettant de qualifier de constructeur toute personne procédant à des travaux de construction, alors même qu'elle n'aurait pas conclu formellement de contrat de

louage d'ouvrage et, partant, de l'assujettir à l'obligation d'assurance de l'article L. 241-1 du code des assurances.

Néanmoins, la qualité de « réputé constructeur » s'acquiert par la réunion de deux critères qui ne nous semblent pas constitués en l'espèce : la qualité de mandataire et l'exercice d'une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

- Le critère de la qualité de mandataire :

Il n'apparaît pas que l'associé coopérateur agisse au nom et pour le compte de la société, en tant qu'elle entendrait notamment lui confier un mandat de représentation.

D'abord, conformément à la logique du droit des sociétés, un associé n'est pas un mandataire de celle-ci, et seul le gérant ou le président peuvent, selon la forme sociale, être qualifiés de « mandataires sociaux ».

Ensuite, la nature des relations juridiques existant entre l'associé coopérateur et la coopérative d'habitants repose sur le contrat coopératif prévu à l'article L. 201-8 du code de la construction et de l'habitation qui a été mentionné plus haut. Or, pas plus qu'il ne permettait d'identifier dans le point précédent une relation de type « louage d'ouvrage », il ne permet ici d'identifier une forme de mandat consenti par la société aux coopérateurs.

Ce premier critère de qualification du « réputé constructeur » n'est donc pas rempli en l'espèce.

- Le critère de l'exercice d'une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage :

Les dispositions de l'article L. 1792-1, 3° du code civil n'ont pas pour objet de s'appliquer à n'importe quelle personne intervenant dans une opération de construction, mais elles ont pour objet d'étendre la qualité de constructeur aux intervenants techniques qui n'étaient auparavant pas qualifiés de constructeurs.

En effet, elles concernent essentiellement les contrats passés par des « locateurs d'ouvrage techniques » (contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée, d'assistance à programmation, de conduite d'opération et d'assistance à maîtrise d'ouvrage) qui ne sont qualifiés de constructeurs (v. en ce sens, *Droit de la construction*, Dalloz Action, n° 111.160 ; v. ég. F. Moderne, « Rapport de synthèse du colloque "Nouvelles fonctions dans les marchés de construction" », *RDI*, 1996, n° 4, p. 511).

Ainsi, ce second critère, au demeurant cumulatif, n'est pas non plus rempli et le rattachement de l'associé coopérateur à la qualité de « réputé constructeur » au sens de l'article 1792-1, 3° du code civil ne nous semble pas davantage acquise.

Puisque l'associé coopérateur ne peut pas être qualifié de constructeur au sens de la présomption tirée de l'article 1792 du code civil, cette qualité devra être assumée par une autre personne.

Dans ce contexte, il nous semble que l'on doit considérer que le constructeur n'est pas l'associé coopérateur mais bien la coopérative d'habitants elle-même, celle-ci ne faisant que confier la réalisation de certaines opérations aux associés.

Par suite, reste la question de savoir si la société constructeur sera assujettie à une responsabilité et à une obligation d'assurance. Elle le sera en sa qualité de

maître de l'ouvrage sur l'ensemble du chantier et sera ainsi, et en application de l'article L. 242-1 du code des assurances tenue de souscrire une « garantie dommage ouvrage ».

En revanche, en sa qualité de constructeur, pour la partie du chantier réalisée par les coopérateurs, en l'absence de disposition particulière, la coopérative d'habitants sera vraisemblablement qualifiée d'auto-constructeur, catégorie qui est exclusive de toute obligation d'assurance.

D'un point de vue pratique, on sait que dans cette hypothèse, il est difficile pour les auto-constructeurs qui le souhaitent volontairement, d'être assurés, ou d'être assurés à des prix raisonnables et cela risque donc de conduire à un défaut d'assurance en qualité de constructeur.

CONCLUSIONS

Au terme des présentes analyses, il est possible de tirer les conclusions suivantes :

1. En l'état des dispositions législatives applicables, il n'existe pas d'habilitation au profit du pouvoir réglementaire pour instituer une obligation d'assurance construction à l'égard des coopérateurs qui apportent leur travail à la coopérative d'habitants ;
2. Il n'existe pas non plus d'obligation d'assurance à l'égard des mêmes personnes par application des dispositions combinées des dispositions des articles L. 241-1 et s. du code des assurances et 1792 et s. du code civil ;

ANNEXE

SCHEMA ANALYTIQUE DES RELATIONS JURIDIQUES

