

LA RESPONSABILITE DU CONSTRUCTEUR

L'acte de construire est un acte complexe. Il implique le plus souvent des intervenants multiples et des opérations plus ou moins périlleuses.

Le droit français accorde une importance considérable à la propriété privée, notamment la propriété immobilière. C'est au code civil et au code de la construction et de l'habitation d'établir un système de responsabilité de ceux qui construisent.

Le régime actuel de la responsabilité des constructeurs est régi par la Loi du 4 janvier 1978, la loi SPINETTA. Ce dispositif fait peser sur les constructeurs une grande responsabilité.

Mais qui est responsable (1) et de quoi (2) ?

1/ Qui est responsable ?

Par constructeur, il ne faut pas seulement entendre celui qui exécute matériellement l'acte de construire. En effet, l'article 1792-1 du Code Civil dispose que sont **réputés** constructeurs :

- o **Les architectes** : même s'ils ne participent pas directement à la construction, il la conçoivent. Ils sont donc responsables de leur œuvre.
- o **Les entrepreneurs** : il faut entendre le mot entrepreneur au sens large. Il se peut qu'il n'y ait, sur un chantier, qu'un seul entrepreneur. Dans ce cas, c'est lui seul qui sera désigné responsable. Plus fréquemment, soit celui qui commande les travaux fait appel à plusieurs entrepreneurs (maçons, plombiers, plâtriers...) ou l'entrepreneur unique (entrepreneur principal) sous-traite. Il y a autant de responsables qu'il y a d'entrepreneurs.
- o **Les techniciens** : les ouvrages modernes comportent des lots techniques (climatisation, câblage etc...). Les techniciens peuvent donc compromettre l'intégrité d'un immeuble.
- o **Toute personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage** : il s'agit là de toute personne qui exécute pour le client un travail. La loi a volontairement dicté un champ d'application des plus larges. Cette disposition vise notamment les bureaux d'études techniques. Cette profession n'étant pas réglementée (contrairement aux architectes), il a fallu leur imposer un régime de responsabilité.
- o **Le vendeur après achèvement** : cette disposition vise le cas de la VEFA (voir l'article Jurismag consacré à ce sujet). Est responsable celui qui a fait construire et qui vend, ou celui à qui a fait construire et qui vend son immeuble. La responsabilité continue de s'appliquer aux différents propriétaires de l'immeuble.
- o **Le mandataire du maître de l'ouvrage** : c'est le promoteur immobilier. Sa mission consiste à construire pour quelqu'un et en son nom un immeuble.

On voit donc qu'aucun intervenant à l'acte de construire ne saurait échapper à sa responsabilité. Mais de quoi les constructeurs sont-ils responsables exactement ?

2/ De quoi les constructeurs sont-ils responsables ?

Les responsabilités qui peuvent être engagés à plusieurs moments et sur différents fondements. Elles peuvent être engagées sur le fondement du droit commun des contrats et du droit spécial de la construction.

1. La responsabilité de droit commun.

Le constructeur va agir dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou contrat de louage

d'ouvrage. C'est le contrat par lequel une personne (l'entrepreneur) s'engage à réaliser, en toute indépendance, un travail pour quelqu'un (le maître de l'ouvrage).

Si ce contrat n'est pas ou est mal réalisé par le constructeur, il devra réparer le préjudice subi par le maître de l'ouvrage du fait de cette mal ou non-exécution.

Cette responsabilité sera engagée notamment pour les dommages antérieurs à la réception de la construction. Cette réception est le point de départ de la responsabilité spécifique des constructeurs.

2. La garantie de parfait achèvement.

Lorsqu'un chantier est terminé, les parties procèdent à la réception. La réception est un acte constatant la fin du chantier. Il est utile notamment pour réserver certains dommages apparents au jour de cette réception.

La garantie de parfait achèvement est une garantie due par l'entrepreneur au maître de l'ouvrage pour les dommages réservés au jour de la réception ou qui apparaissent dans l'année qui la suit.

Cette garantie consiste en ce que l'entrepreneur devra, à ses frais, remettre l'ouvrage en l'état. Sa mise en œuvre est amiable. Si l'entrepreneur ne s'exécute pas après mis en demeure restée infructueuse, le maître de l'ouvrage est en droit de faire appel à un autre intervenant. Cette intervention se fera aux frais de l'entrepreneur défaillant.

3. La garantie décennale.

C'est la garantie la plus importante du dispositif.

Le constructeur est responsable de plein droit (c'est à dire qu'il n'y a pas besoin de prouver une faute à son égard) vis à vis du maître de l'ouvrage pour les **dommages qui compromettent la solidité de l'immeuble ou qui le rendent impropre à sa destination.**

Cette responsabilité est d'une durée de 10 ans à compter de la réception. Elle englobe aussi bien les non que les malfaçons.

L'efficacité de cette mesure réside en ce que la loi de 1978 impose également l'obligation d'assurance décennale pour tous les constructeurs.

4. La garantie biennale

Cette garantie est le pendant de la décennale.

Les constructeurs sont responsable pour une durée de deux ans du bon fonctionnement des éléments d'équipement du bâtiment.

Cette garantie n'aura naturellement pas vocation à s'appliquer toutes les fois que le mauvais fonctionnement de ces éléments d'équipement viendrait à compromettre la solidité ou la destination de l'immeuble. En effet, dans ce cas, ce serait la responsabilité décennale qui s'appliquerait.

5. Responsabilités diverses : les fabricants.

- o Les fabricants d'éléments d'équipements conçus et produits pour satisfaire à des exigences précises sont responsables solidairement avec les constructeurs qui les ont mis en œuvre sans modification. C'est ce que l'on nomme les EPERS (éléments pouvant entraîner la responsabilité solidaire).
- o La loi du 19 mai 1998 relative à la responsabilité des du fait des produits défectueux déclare les fabricants responsables des dommages causés par des produits incorporés dans un immeuble.

Conclusion

La responsabilité des constructeurs offre donc au maître de l'ouvrage un large panel de responsables. Chacun aura le choix de se retourner contre qui il voudra.

Cependant, le succès d'une action en justice en cette matière est fortement dépendante de rapports d'experts. Une telle procédure peut donc durer très longtemps et être relativement coûteuse.