

Revue de droit immobilier 1996 p. 581

Les désordres, défauts et malfaçons relevés en cours de chantier ne peuvent relever que de la responsabilité contractuelle de droit commun

(Civ. 3e 19 juin 1996, *Catherine Poupel c/ Soc. Groupe Form et autres* ; 3 juill. 1996, *Jean Berge c/ Soc. La Marseillaise d'habitations et autres.*)

Philippe Malinvaud, Professeur à l'Université Panthéon-Assas (Paris II)

Bernard Boubli, Conseiller à la Cour de cassation ; Professeur associé à l'Université Paris-Val-de-Marne (Paris XII)

De tout temps on a considéré que les articles 1792 et 2270 étaient sans application avant la réception de l'ouvrage. Cette solution n'a jamais été mise en doute, ni en jurisprudence, ni en doctrine, et elle continue à s'appliquer sous l'empire de la loi de 1978. Il s'ensuit que les désordres, défauts et malfaçons relevés en cours de chantier ne peuvent relever que de la responsabilité contractuelle de droit commun. C'est ce que rappellent les deux arrêts ci-dessus.

S'agissant de l'entrepreneur, ou plus largement des exécutants, la jurisprudence considère en principe qu'ils sont tenus d'une obligation de résultat, laquelle est fondée sur l'article 1147 civ. comme pour le sous-traitant. L'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage conforme aux stipulations contractuelles et exempt de vices. Ainsi, sauf en ce qui concerne la prescription, la situation de l'entrepreneur avant réception est très proche de celle qui sera la sienne après réception (M. Lombard, *La responsabilité des constructeurs et autres intervenants à l'acte de construire envers le maître de l'ouvrage sous l'empire de la loi du 4 janvier 1978*, *Gaz. Pal.* 1994. *Doct.*256, n° 21).

A certains égards, l'entrepreneur est même traité plus sévèrement qu'après réception. C'est ainsi qu'avant réception « *tout désordre doit donner lieu à réparation* », y compris les désordres qui relèvent du domaine esthétique, comme le rappelle l'arrêt du 19 juin 1996. Il en va d'ailleurs de même pour les désordres apparents lors de la réception pour lesquels il faut, mais il suffit, qu'ils aient fait l'objet de réserves dans le procès verbal. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a donc pas lieu de démontrer, comme on doit le faire en matière de garantie décennale, que les désordres revêtent une certaine gravité.

Mots clés :

RESPONSABILITE DES CONSTRUCTEURS * Responsabilité de droit commun * Responsabilité contractuelle * Désordre