

Responsabilité des constructeurs : quelle responsabilité contractuelle de droit commun en cas de dommage à l'ouvrage ?

Patricia De Lescure, Docteur en droit

L'essentiel

Les garanties légales instaurées par la loi du 4 janvier 1978 laissent place à une responsabilité résiduelle de droit commun des constructeurs. Pour autant, cette responsabilité connaît de multiples régimes, tant sur le plan de la nature de la responsabilité que sur celui des délais de prescription. Il est donc impératif de déterminer les différents cas de responsabilité de droit commun, et leur champ d'application respectif.


Le régime spécifique de la responsabilité des constructeurs tel qu'institué par les articles 1792 et suivants du code civil, laisse persister une responsabilité contractuelle de droit commun. Ce principe étant posé tant en doctrine qu'en jurisprudence, il reste à déterminer de quelle responsabilité de « droit commun » il s'agit.

Conformément à l'article 1147 du code civil : « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part* ».

Sur le terrain de ces dispositions, la responsabilité contractuelle de droit commun qui s'est progressivement instaurée, est pour faute prouvée ou présumée, selon que l'obligation concernée est une obligation de moyen ou une obligation de résultat. On a à ce sujet eu l'occasion de distinguer les prestations « intellectuelles » qui, en principe, donnent lieu à une obligation de moyen et les prestations « matérielles » qui, en ce qui les concerne, ressortent de l'obligation de résultat.


La responsabilité contractuelle est par ailleurs trentenaire à compter de la manifestation du dommage ou décennale en matière commerciale, selon les dispositions de l'article L 110-4 du code de commerce.

Pour autant, lorsqu'il s'agit de réparer un défaut ou un dommage occasionné à l'ouvrage, la responsabilité contractuelle de droit commun connaît de multiples facettes, tant sur le plan de la nature de la responsabilité (pour faute prouvée ou présumée) que sur le plan de la prescription (susceptible d'être décennale à compter de la réception des travaux).

Un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 24 mai 2006  (1) redonne toute son actualité à cette question. La Cour de cassation a en effet posé en principe que la responsabilité des constructeurs à l'égard du maître de l'ouvrage, au titre de désordres survenus avant réception, se prescrit par dix ans à compter de la manifestation du dommage.

Il paraît ainsi essentiel de distinguer les différents régimes de la responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs et de préciser leur champ d'application respectif. On étudiera leur responsabilité de droit commun avant réception et à l'occasion des désordres réservés à la réception avant d'examiner les cas de responsabilité de droit commun après réception.


Responsabilité de droit commun des constructeurs avant réception et à l'occasion des désordres réservés à la réception


Il convient au préalable de préciser que la responsabilité de droit commun subsiste parallèlement à la garantie de parfait achèvement de l'entrepreneur qui, aux termes de l'article 1792-6 du code civil, permet la réparation en nature des désordres réservés à la réception. Il existe pour le maître de l'ouvrage, un cumul ou une option entre la garantie de parfait achèvement d'un an à compter de la réception, et la responsabilité contractuelle de droit commun de l'entrepreneur et des autres constructeurs  (2).

Cette observation préliminaire étant effectuée, il convient d'examiner la nature et le délai de prescription de la responsabilité de droit commun.

Nature de la responsabilité

Concernant les désordres

Lorsque des désordres apparaissent avant la réception, les architectes, les ingénieurs ou les bureaux d'études ne sont tenus que d'une obligation de moyen. Leur responsabilité ne pourra être retenue que si le maître de l'ouvrage rapporte la preuve d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre cette faute et le préjudice  (3).

En revanche, l'entrepreneur est tenu d'une obligation de résultat  (4). En d'autres termes, sa responsabilité est présumée et il n'en sera déchargé que s'il rapporte la preuve d'une cause étrangère exonératoire : force majeure, fait d'un tiers ou faute de la victime.


La distinction classique des obligations de moyen et de résultat gouverne ainsi le régime de la responsabilité de droit commun des constructeurs, avant réception.

S'agissant des désordres réservés à la réception, la même distinction est à opérer  (5).

Concernant les défauts de conformité

En cas de défaut de conformité de l'ouvrage par rapport aux stipulations contractuelles, la responsabilité est en principe présumée : les constructeurs ont une obligation de résultat de livrer un ouvrage conforme.

La solution est certaine s'agissant de l'entrepreneur, comme le rappelle un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 31 janvier 2001, en ces termes :

« Considérant que [...] l'entrepreneur [...] est de toute façon tenu de mettre en oeuvre les travaux conformément aux règles de son art et de respecter son propre projet tel que défini dans le descriptif ; qu'il a donc à l'égard du maître de l'ouvrage, une obligation de résultat dont il ne s'exonère qu'en démontrant l'existence d'une cause étrangère exonératoire »  (6).


La solution est en principe la même, s'agissant de la responsabilité des maîtres d'oeuvre et bureaux d'études.

Prescription


Concernant les désordres

Il convient de distinguer les deux hypothèses de responsabilité de droit commun avant réception et au titre de désordres réservés à la réception, car leur régime diffère s'agissant du point de départ de la prescription.


Responsabilité de droit commun des constructeurs avant réception

Ainsi que l'indique pour la première fois, l'arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 24 mai 2006  (7), la responsabilité de droit commun des constructeurs, au titre

de désordres survenus avant réception, se prescrit par dix ans à compter de la manifestation du dommage.

Un arrêt de la Cour de cassation du 16 octobre 2002, avait précédemment posé en principe que l'action en responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs se prescrivait par dix ans, à compter de la réception avec ou sans réserves  (8). Mais, aucune précision n'avait encore été donnée, s'agissant de l'application (éventuelle) du délai décennal aux désordres survenus avant réception.

Précisément, le point de départ du délai ne saurait être celui de la réception, puisque celle-ci peut ne jamais intervenir. Il est donc apparu nécessaire d'en revenir à la solution de droit commun, qui fixe le point de départ du délai, à compter de la manifestation du dommage. Néanmoins, compte tenu de la prescription décennale instaurée par l'arrêt du 16 octobre 2002, il n'a pas semblé opportun de maintenir la prescription trentenaire : tel est *a priori*, le fondement de la solution apportée par l'arrêt du 24 mai 2006.

Responsabilité de droit commun des constructeurs à l'occasion de désordres réservés.
S'agissant de désordres réservés à la réception, la Cour suprême a adopté la prescription décennale à compter de la réception des travaux  (9). Elle a semblé ainsi adopter pour la responsabilité de droit commun, la règle édictée par l'article 2270 du code civil, s'agissant de la responsabilité des articles 1792 et 1792-2 du code civil.


Concernant les défauts de conformité

S'agissant des défauts de conformité, on doit se demander si les solutions retenues en matière de désordres s'appliquent. Dans l'espèce relative à l'arrêt du 24 mai 2006, la responsabilité contractuelle de droit commun avant réception, ne portait que sur des désordres. Dans l'espèce rapportée par l'arrêt du 16 octobre 2002, la responsabilité contractuelle de droit commun ne portait également que sur des désordres.

Au regard de l'évolution actuelle, la jurisprudence aura donc à préciser si, s'agissant d'un défaut de conformité, le délai de prescription est décennal à compter de sa manifestation lorsqu'il apparaît avant réception, décennal à compter de la réception lorsqu'il est réservé à la réception, ou bien si au contraire, la prescription trentenaire à compter de sa manifestation, est maintenue, qu'il se révèle avant réception, ou qu'il soit réservé à la réception. On peut néanmoins s'attendre à ce que, compte tenu de l'uniformisation des délais de prescription, la première solution soit retenue.

Responsabilité de droit commun des constructeurs après la réception des travaux

Après la réception des travaux, il ne subsiste de responsabilité, que si le désordre ou le défaut de conformité était caché à la réception. La réception purge en effet les désordres et les défauts de conformité apparents.

Après réception, il existe une option ou un cumul de la responsabilité de droit commun avec la garantie de parfait achèvement. Celle-ci répare les désordres apparus et dénoncés dans le délai d'un an de la réception  (10). En revanche, il n'existe aucun cumul ou aucune option entre la responsabilité de droit commun et la garantie bienno-décennale : la responsabilité de droit commun est résiduelle, par rapport à la responsabilité biennale et à la responsabilité décennale des constructeurs.

Il existe trois types de responsabilité de droit commun : la responsabilité pour défaut de conformité, la responsabilité pour dommages intermédiaires, et la responsabilité pour dol. On peut y ajouter un quatrième cas de responsabilité de droit commun : le cas où les constructeurs manquent à une obligation particulière.

La responsabilité pour défaut de conformité

La responsabilité pour défaut de conformité est présumée. Le maître de l'ouvrage n'a pas à prouver la faute du constructeur : la non-conformité de l'ouvrage par rapport aux prescriptions contractuelles lui suffit à obtenir réparation.

En ce qui concerne le délai de prescription, un arrêt de cassation de la troisième chambre civile du 26 octobre 2005 [§\(11\)](#) pouvait être interprété comme manifestant de façon implicite, la volonté de la Cour de cassation de maintenir une responsabilité résiduelle trentenaire, à compter de la manifestation du défaut [§\(12\)](#). Pourtant, un arrêt ultérieur en date du 22 novembre 2006, est venu valider un arrêt de la Cour d'appel de Versailles, pour avoir appliqué à la responsabilité pour défaut de conformité, la prescription décennale à compter de la réception des travaux [§\(13\)](#).

Sous l'empire de la loi de 1967, une distinction des actions en responsabilité existait entre la responsabilité bienno-décennale qui s'appliquait aux vices de l'ouvrage et la responsabilité de droit commun dont relevaient ses défauts de conformité.

Au lendemain du vote de la loi de 1978, la majorité de la doctrine s'est prononcée pour le maintien de la délimitation antérieure. L'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation qui distinguait les vices et les défauts de conformité, semblait commander l'exercice de deux actions. De même l'article 1603 du code civil, à propos du vendeur.

Pour autant avec la loi de 1978, le terme de vice a disparu de l'article 1792, pour être remplacé par celui de dommage. Désormais, le texte ne s'attache plus aux origines des dommages, vice ou non-conformité, mais seulement aux conséquences de ceux-ci. Or, une non-conformité peut être la cause d'un dommage de nature décennale.

La jurisprudence a en réalité connu de nombreuses difficultés d'application, relatives à la distinction des actions [§\(14\)](#). Mais, un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 13 avril 1988 est venu poser en principe que :

« Même s'ils ont comme origine une non conformité aux stipulations contractuelles, les dommages qui relèvent d'une garantie légale ne peuvent donner lieu, contre les personnes tenues à cette garantie, à une action en réparation sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun » [§\(15\)](#).

Le champ d'application de la responsabilité de droit commun se cantonne dès lors, aux défauts de conformité qui n'entraînent pas de dommages de la nature de ceux visés aux articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du code civil. En l'absence de désordres, la responsabilité de droit commun subsiste [§\(16\)](#).

L'intérêt de la distinction paraît en réalité réduit, puisque les deux régimes de responsabilité sont en définitive similaires : responsabilité présumée et délai de prescription de dix ans à compter de la réception des travaux.

La responsabilité pour dommages intermédiaires

La responsabilité pour dommages intermédiaires qui a vu le jour, avec la jurisprudence de l'arrêt Delcourt, préalablement à l'application de la loi du 4 janvier 1978 [§\(17\)](#), est de dix ans à compter de la réception des travaux, et pour faute prouvée [§\(18\)](#).

Les dommages intermédiaires sous l'empire de la loi de 1967, constituaient les vices des gros ouvrages ne revêtant pas la gravité requise par l'article 1792, c'est-à-dire ne portant pas atteinte à la solidité de l'ouvrage et ne le rendant pas impropre à sa destination. Sous l'empire de la loi de 1978, les dommages intermédiaires constituent désormais des dommages qui ne relèvent ni de la garantie décennale (faute d'avoir la gravité requise), ni de la garantie biennale (faute d'affecter un élément d'équipement dissociable).

On peut néanmoins s'interroger sur le point de savoir, quel régime de responsabilité de droit commun est applicable, dans l'hypothèse où un défaut de conformité ne remplirait

qu'imparfaitement les conditions de la responsabilité décennale. Doit-on appliquer la responsabilité pour défaut de conformité ou la responsabilité pour dommages intermédiaires ?
📖(19)

Dans la mesure où la notion de dommage comprend celle de défaut de conformité, et dans la mesure où la responsabilité pour dommages intermédiaires répare les dommages qui ne remplissent qu'imparfaitement les conditions de la responsabilité décennale, il semble qu'il faille considérer que le défaut de conformité concerné, rentre non pas dans le champ d'application de la responsabilité pour défaut de conformité, mais dans celui de la responsabilité pour dommages intermédiaires. Seul le défaut de conformité sans désordre, relèverait ainsi de la responsabilité présumée.

La responsabilité pour dol

Il existe en matière de responsabilité des constructeurs, un troisième cas de responsabilité contractuelle de droit commun : il s'agit de la responsabilité pour dol.

Par un arrêt du 27 juin 2001, la troisième chambre civile a en effet décidé que :

« Le constructeur est, nonobstant la forclusion décennale, et sauf faute extérieure au contrat, contractuellement tenu à l'égard du maître de l'ouvrage de sa faute dolosive lorsque, de propos délibéré même sans intention de nuire, il viole par dissimulation ou par fraude ses obligations contractuelles » 📖(20).

Cet arrêt est constitutif d'un revirement de jurisprudence. La responsabilité pour faute dolosive était précédemment, en effet, une responsabilité délictuelle par application de l'article 1382 du code civil et comme telle, soumise à la prescription de dix ans, à compter de la manifestation du dommage. La responsabilité pour dol est désormais une responsabilité contractuelle de droit commun, en principe trentenaire à compter de la manifestation du dommage 📖(21). Ce revirement traduirait en réalité, une tendance inverse à l'uniformisation des délais amorcée en matière de responsabilité de droit commun, par application de la prescription décennale 📖(22).

La responsabilité pour dol s'applique en cas de malfaçon volontaire ou de malfaçon dissimulée 📖(23). La jurisprudence, dans ses applications les plus récentes, a retenu la qualification de dol, en cas de violation délibérée et consciente de ses obligations par un constructeur et dans le cas du silence gardé par un contrôleur technique, sur la non-conformité d'une installation aux normes 📖(24). Elle témoigne ainsi d'une conception large de la notion de dol. La délimitation des champs d'application respectifs du dol et de la faute lourde (qui, en ce qui la concerne, laisse subsister les autres régimes de responsabilité des constructeurs 📖(25)) est délicate, et reste difficile à déterminer.

La responsabilité pour manquement à certaines obligations

Les constructeurs sont tenus de certaines obligations dont le manquement entraîne leur responsabilité de droit commun. Il en va ainsi de l'obligation de conseil des constructeurs 📖(26). Il en va de même du défaut d'assistance du maître d'oeuvre lors de la réception des travaux, tenu de signaler au maître de l'ouvrage, les désordres et les défauts de conformité apparents 📖(27). Ce défaut d'assistance se révèle pour le maître de l'ouvrage, après la réception des travaux.

La question se pose de savoir quel régime de responsabilité de droit commun est applicable.

S'agissant de la nature de la responsabilité, celle-ci est en principe pour faute prouvée, les obligations en cause constituant des obligations de moyen. Pour autant, la jurisprudence a tendance à opérer un renversement de la charge de la preuve : il appartient en réalité au constructeur de prouver qu'il a rempli ses obligations 📖(28).

En ce qui concerne le délai de prescription, il convient d'appliquer, au moins en ce qui

concerne la responsabilité pour manquement à l'obligation de conseil, la prescription décennale à compter de la réception des travaux, selon la solution jurisprudentielle définie par l'arrêt Grosbost du 16 octobre 2002 [📄](#)(29) : cet arrêt applique en effet la prescription décennale au manquement au devoir de conseil d'un constructeur, à l'origine de désordres occasionnés à l'ouvrage.

Un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 16 mars 2005 est également venu confirmer cette solution, à propos du préjudice résultant pour un maître de l'ouvrage du défaut d'assurance d'un constructeur, et du manquement corrélatif d'un maître d'oeuvre, à son devoir de conseil et de vérification des attestations d'assurance [📄](#)(30). Certains commentateurs ont vu dans cette décision, une extension du domaine de la prescription décennale [📄](#)(31). Dans cette hypothèse, il faudrait également considérer que la responsabilité pour défaut d'assistance d'un maître d'oeuvre à la réception, se prescrit par dix ans à compter de la réception des travaux [📄](#)(32).

Les garanties légales instituées par la loi du 4 janvier 1978 laisse place à une responsabilité résiduelle de droit commun.

Pour autant, on peut se demander si cette dénomination de « droit commun » est appropriée. On s'éloigne en effet de l'application classique de la responsabilité contractuelle. Surtout, elle connaît en matière de responsabilité des constructeurs, de multiples régimes que l'on pourrait presque qualifier de « spécifiques »...

Le maintien d'une responsabilité en dehors des garanties légales, est protecteur des intérêts du maître de l'ouvrage et de l'acquéreur. Pour autant, la jurisprudence s'est employée à ne pas appliquer un régime plus favorable, que le régime légal. C'est la raison du système complexe qui s'est progressivement instauré.

Dans ses derniers développements, la jurisprudence tend vers une uniformisation des délais de prescription, par application de la prescription décennale, à la responsabilité de droit commun : n'y fait en principe exception, que la responsabilité pour dol. L'arrêt de la Cour de cassation du 24 mai 2006 [📄](#) illustre néanmoins, que l'uniformisation n'est pas toujours possible, au moins en ce qui concerne le point de départ du délai de prescription.

Mots clés :

RESPONSABILITE DES CONSTRUCTEURS * Responsabilité contractuelle * Droit commun *
Dommage à l'ouvrage

(1) Civ. 3e, 24 mai 2006 - Pourvoi n° 04-19.716 ; RD imm. 2006. 311 [📄](#) ; D. 2006 IR. 1633 [📄](#), obs. I. Gallmeister ; JCP 2006. IV, 2314.

(2) Civ. 3e, 13 déc. 1995, Bull. civ. III, n° 255, p. 172 ; Civ. 3e, 12 févr. 1997, RD imm. 1997. 241 [📄](#) ; Civ. 3e, 14 janv. 1998, RD imm. 1998. 264 [📄](#) ; Civ. 3e, 2 octobre 2001, RD imm. 2002. 89 [📄](#).

(3) Civ. 3e, 4 avr. 2001, RD imm. 2001. 258 [📄](#).

(4) CA Versailles, 18 juin 1999, RD imm. 1999. 655 [📄](#) ; Civ. 3e, 8 nov. 2005, RD imm. 2006. 55 [📄](#) ; Civ. 3e, 6 déc. 2005, RD imm. 2006. 136 [📄](#).

(5) S'agissant d'un maître d'oeuvre : Civ. 3e, 17 févr. 1999, RD imm. 1999. 260 [📄](#) ; s'agissant d'un entrepreneur : CA Paris, 7 déc. 2000, RD imm. 2001. 175 [📄](#).

(6) CA Paris, 31 janv. 2001, RD imm. 2001. 258 [📄](#).

(7) V. *supra*.


(8) Civ. 3e, 16 oct. 2002, Bull. civ. III, n° 205. 174 ; RD imm. 2003. 92 .

(9) Civ. 3e, 16 oct. 2002, préc.



(10) V. à ce sujet : Civ. 3e, 19 févr. 2002, RD imm. 2002. 241 .


(11) Civ. 3e, 26 oct. 2005, Bull. civ. III n° 202. 184.

(12) P. de Lescure, *Sur la distinction des vices et des défauts de conformité en matière de responsabilité des constructeurs*, Administrer nov. 2006. 14.


(13) Civ. 3e, 22 nov. 2006, RD imm. 2006. 93 . Cet arrêt semble néanmoins admettre que la prescription décennale du droit commun soit susceptible de suspension par application de la maxime : « *contra non valentem agere non currit praescriptio* », ce qui n'est pas le cas de la prescription de la garantie décennale.

(14) Ainsi dans le domaine de la vente, à l'occasion des arrêts de l'assemblée plénière de la Cour de cassation du 7 févr. 1986, des vices ont pu être considérés comme des défauts de conformité ; en l'espèce, il s'agissait de briques non conformes au contrat en raison de leur mauvaise fabrication, et d'un produit dénommé « *protexulate* » non conforme à l'usage auquel il était destiné : Ass. Pl., 7 février 1986, JCP 1986. II, 20616, note P. Malinvaud ; D. 1986. 293, note Bénabent ; RD imm. 1986. 210 ; JCP N 1986. 460 ; RGAT, 1988. 340, note J. Bigot.


(15) Civ. 3e, 13 avr. 1988, Gaz. Pal. 1988, II, 779, obs. B. Blanchard ; D. 1988. IR. 115 ; JCP 1988. IV. 209 ; JCP 1989. II. 21315, note R. Martin ; JCP N 1990. 174, même note ; RD imm. 1988. 228 et 302, RD imm. 1989. 55 et 58, Mon. TP 3 juin 1988. 61 ; dans le même sens : Civ. 3e, 4 oct. 1989, Bull. civ. III, n° 178, D. 1989. IR. 256, JCP 1989. IV. 385 ; Gaz. Pal. 1989. 177 ; JCP N 1990. 59 ; RD imm. 1990. 86  et 218 , Mon. TP 9 mars 1990. 63 ; Civ. 3e, 25 janv. 1989, Bull. civ. III, n° 20 ; RD imm. 1989. 217 et 223 ; Civ. 3e, 10 avr. 1996, RD imm. 1996. 379  ; Civ. 3e, 13 avr. 1998, Bull. civ. n° 67. 39.

(16) Civ. 3e, 22 oct. 2002, RD imm. 2003. 95 .


(17) Civ 3e, 10 juill. 1978, Bull. civ. III n° 285 ; JCP 1979. II. 19130, obs. G. Liet-Veaux ; Administrer janv. 1979. 42, note J.-L. Costa ; Gaz. Pal. 1979. 122, note A. Planqueel ; AJPI 10 juin 1979. 23, note R. Brun ; Cah. jur. électr. gaz 1979. 44 et la note.

(18) J.-F. Artz, *Les dommages intermédiaires*, Administrer oct. 2000. 29 ; sur le régime de responsabilité pour faute prouvée : Civ. 3e, 11 mai 2004, RD imm. 2004. 383 .

(19) V. F. Lesage, *De quelques points de repères de la responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs*, Administrer nov. 2003. 10.

(20) Bull. civ. III n° 83, RD imm. 2001. 525 .

(21) André Valdès, *La faute dolosive des constructeurs*, Administrer nov. 2002. 16.

(22) J.-P. Karila, *Vers l'uniformisation de tous les délais d'action des différentes responsabilités des constructeurs d'ouvrages immobiliers*, JCP N 2004. 1160 ; Elodie Gavin-Millan-Oosterlynck, *Pour une durée décennale de la responsabilité des constructeurs*, RD imm. 2006. 259  ; J.-P. Karila, *Bilan des différentes prescriptions des actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs d'ouvrages immobiliers*, RLDC avr. 2007. 17.

(23) P. Malinvaud, P. Jestaz, P. Jourdain et O. Tournafond, *Droit de la promotion immobilière*, Précis Dalloz, 7e éd., 2004, n° 177.

(24) Civ. 3e, 6 déc. 2005, RD imm. 2006. 137  ; Civ. 3e, 22 juin 2005, RD imm. 2005. 338



(25) Notamment la responsabilité bienno-décennale.

(26) A propos du manquement d'un entrepreneur de s'informer sur la destination de l'ouvrage, à l'origine de désordres : Civ. 3e, 25 mai 2004, RD imm. 2004. 384

(27) Civ. 3e, 9 janv. 2002, RD imm. 2002. 153

(28) F. Llorens, *Le devoir de conseil des constructeurs*, RD imm. 1986. 1 ; Civ. 3e, 25 mai 2004 et civ. 3e, 9 janv. 2002, préc.

(29) Civ. 3e, 16 oct. 2002, Bull. civ. III, n° 205, p. 174 ; RD imm. 2003. 92

(30) Civ. 3e, 16 mars 2005, Bull. civ. III, n° 65, p. 59 ; RD imm. 2005. 226

: cet arrêt a eu à statuer dans une hypothèse où le préjudice ne résultait pas directement de désordres, mais du défaut d'assurance empêchant le maître de l'ouvrage d'obtenir réparation.

(31) Elodie Gavin-Millan-Oosterlynck, art. préc.

(32) C'est d'ailleurs la solution retenue, sous l'empire de la loi du 3 janv. 1967 : Civ. 3e, 12 oct. 1994 ; RD imm. 1995. 109