

La responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs en cas de dommage à l'ouvrage depuis la loi du 17 juin 2008

Patricia de Lescure, Docteur en droit

### L'essentiel

La responsabilité de droit commun des constructeurs connaît en cas de dommage à l'ouvrage de multiples cas d'application. Si elle reste complexe en ce qui concerne sa nature (pour faute prouvée ou présumée), son régime se simplifie s'agissant de son délai de prescription. La prescription décennale à compter de la réception des travaux est désormais (sauf exception) la prescription de la responsabilité de droit commun. La loi du 17 juin 2008 est venue confirmer la jurisprudence qui s'était progressivement orientée vers une uniformisation des délais de prescription.

La responsabilité spécifique des constructeurs laisse subsister une responsabilité résiduelle de droit commun <sup>(1)</sup>. Sur le terrain des dispositions de l'article 1147 du code civil, la responsabilité est en principe pour faute prouvée ou présumée suivant que l'obligation en cause est de moyen ou de résultat <sup>(2)</sup>. Le délai de prescription était originairement trentenaire à compter de la manifestation du dommage (ou décennale en matière commerciale).

Pour autant, si le maintien d'une responsabilité de droit commun est protecteur des intérêts du maître de l'ouvrage, la jurisprudence s'est appliquée à ne pas lui octroyer un régime plus favorable que le régime légal. Un système complexe de responsabilité s'est alors instauré. La jurisprudence a, au fil du temps, déterminé de nombreux cas de responsabilité eu égard à sa nature (pour faute prouvée ou présumée, indépendamment de l'obligation en cause) et à son délai de prescription (trentenaire à compter de la manifestation du défaut, décennale à compter de la réception des travaux ou même de la manifestation du dommage).

La jurisprudence, compte tenu de cette complexité progressive, s'est orientée dans un deuxième temps, vers une uniformisation des délais de prescription, par application du délai décennal à compter de la réception des travaux <sup>(3)</sup>. La loi n° 2008-568 du 17 juin 2008 réforme désormais l'ensemble de la prescription en matière civile. Elle réduit à cinq ans le délai de droit commun de la prescription, s'agissant des actions personnelles ou mobilières. Elle abandonne la distinction traditionnelle entre la matière contractuelle et la matière extracontractuelle et leur délai respectif de prescription de trente ans et de dix ans à compter de la manifestation du dommage. La nouvelle prescription court à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son action (article 2224 du code civil) <sup>(4)</sup>. Par ailleurs, consacrant la jurisprudence suivant laquelle la responsabilité de droit commun ne peut être invoquée, quant aux désordres affectant l'ouvrage, au-delà d'un délai de dix ans à compter de la réception des travaux <sup>(5)</sup>, le nouvel article 1792-4-3 dispose désormais que : « En dehors des actions régies par les articles 1792-3, 1792-4-1 et 1792-4-2 [*garantie biennale et responsabilité décennale*], les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs désignés aux articles 1792 et 1792-1 et leurs sous-traitants se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux ».

Il paraît opportun au vu de la loi nouvelle et des derniers développements jurisprudentiels, d'étudier les différents régimes de responsabilité de droit commun des constructeurs et leurs champs d'application respectifs. Les constructeurs engagent une telle responsabilité à

l'occasion de défauts et de dommages survenus avant la réception des travaux ou réservés à la réception. Ils engagent également leur responsabilité de droit commun à l'occasion de dommages survenus après réception.

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

La garantie de parfait achèvement de l'article 1792-6 du code civil permet la réparation en nature des désordres réservés à la réception. Cette garantie est due par l'entrepreneur. Pour autant, il existe en faveur du 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 de droit commun de l'entrepreneur et des autres constructeurs. Cette solution est constante <sup>(6)</sup> et elle vient à nouveau d'être rappelée par un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 23 septembre 2008 <sup>(7)</sup>.

Il convient d'examiner successivement la nature et le délai de prescription de la responsabilité de droit commun.

Nature de la responsabilité

Lorsque des désordres apparaissent avant réception, les architectes, ingénieurs et bureaux d'études engagent leur responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage sur le terrain de leur responsabilité pour faute prouvée (obligation de moyen) <sup>(8)</sup>. La responsabilité de l'entrepreneur est en revanche présumée (obligation de résultat) <sup>(9)</sup>. S'agissant de désordres réservés à la réception, la même distinction est à opérer <sup>(10)</sup>.

En cas de défaut de conformité de l'ouvrage par rapport aux stipulations contractuelles, la responsabilité est en principe présumée. Tout constructeur est tenu de livrer un ouvrage conforme (obligation de résultat) <sup>(11)</sup>.

Prescription

Avant l'intervention de la loi nouvelle, un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 24 mai 2006 avait posé en principe que la responsabilité de droit commun, au titre de désordres survenus avant réception, se prescrivait par dix ans à compter de la manifestation du dommage <sup>(12)</sup>. Au regard de la loi nouvelle, la prescription applicable serait désormais de cinq ans à compter du jour où le maître de l'ouvrage a connu ou aurait dû connaître le désordre. On ne saurait en effet appliquer le nouvel article 1792-4-3 et prendre comme point de départ du délai de prescription, un événement qui n'est pas encore survenu : la réception, et qui peut ne jamais intervenir.

Concernant les désordres réservés à la réception, la Cour suprême avait par un arrêt du 16 octobre 2002, adopté la prescription décennale à compter de la réception des travaux <sup>(13)</sup>. Le nouvel article 1792-4-3 entérine cette solution.

S'agissant de défauts de conformité, il semble qu'il faille appliquer les mêmes règles : le délai de cinq ans, aux défauts de conformité avant réception et le délai décennal, aux défauts de conformité réservés à la réception.

Les désordres et les défauts de conformité intervenus avant réception seraient ainsi susceptibles de connaître un délai de prescription plus long que ceux qui sont réservés à la réception, compte tenu du point de départ variable du délai de cinq ans. L'uniformisation des délais de prescription ne serait pas totale. La jurisprudence devra néanmoins se prononcer sur ce point. Il conviendrait également de réserver le cas du dol du constructeur, auquel serait applicable la nouvelle prescription quinquennale <sup>(14)</sup>.

Responsabilité de droit commun après la réception des travaux

Après la réception des travaux, il ne subsiste de responsabilité que lorsque le désordre ou le

défaut de conformité était caché à la réception : la réception purge les désordres et défauts de conformité apparents et non réservés (15).

Après la réception, il existe une option ou un cumul de la responsabilité de droit commun des constructeurs avec la garantie de parfait achèvement qui répare les désordres apparus et dénoncés dans le délai d'un an de la réception. En revanche, la responsabilité de droit commun est résiduelle par rapport à la garantie décennale. La garantie biennale ne laissait quant à elle subsister - jusqu'à présent - aucune responsabilité de droit commun résiduelle. La solution est néanmoins susceptible d'être remise en cause par les nouvelles dispositions de l'article 1792-4-3 (16).

Il existe plusieurs types de responsabilité de droit commun après réception : en cas de défaut de conformité, de dommages intermédiaires et de dol, et à l'occasion du manquement des constructeurs à certaines obligations.

#### Les défauts de conformité

Depuis un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 13 avril 1988, le champ d'application de la responsabilité de droit commun se cantonne aux défauts de conformité qui n'entraînent pas de dommage de la nature de ceux qui sont visés aux articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du code civil (17). En l'absence de désordres, la responsabilité de droit commun subsiste (18).

L'intérêt de la distinction est en réalité réduit. En effet, la responsabilité pour défaut de conformité est présumée comme la garantie bienno-décennale : la non-conformité de l'ouvrage par rapport aux stipulations contractuelles suffit à obtenir réparation, sans que le maître de l'ouvrage n'ait à rapporter la preuve de la faute du constructeur. De plus, comme pour la garantie décennale, le délai de prescription de la responsabilité pour défaut de conformité est de dix ans à compter de la réception, depuis un arrêt de la Cour de cassation du 22 novembre 2006 (19). Ce délai de prescription est confirmé par les dispositions de l'article 1792-4-3.

#### Les dommages intermédiaires

La responsabilité pour dommages intermédiaires a vu le jour avec la jurisprudence de l'arrêt *Delcourt*, préalablement à l'application de la loi du 4 janvier 1978 (20). Elle concerne sous l'empire de la loi actuelle, les dommages qui ne relèvent pas de la garantie décennale, faute d'avoir la gravité requise : il s'agit des désordres qui ne portent pas atteinte à la solidité de l'ouvrage ou à la solidité d'un élément d'équipement indissociable de l'ouvrage et qui ne le rendent pas impropre à sa destination (21). La responsabilité décennale laisse ainsi subsister une responsabilité résiduelle de droit commun.

La responsabilité pour dommages intermédiaires s'applique aux désordres, mais également aux défauts de conformité qui ne remplissent pas parfaitement les conditions de la responsabilité décennale (22). Seuls, les défauts de conformité sans désordre relèvent de la responsabilité pour défaut de conformité. Cette distinction entre les deux champs d'application n'est pas sans intérêt, sur le terrain de la nature de la responsabilité.

La responsabilité pour dommages intermédiaires est en effet pour faute prouvée (et non présumée), afin de distinguer son régime de celui de la garantie décennale (23). Elle est depuis son origine de dix ans à compter de la réception des travaux, afin de ne pas lui accorder un délai de prescription supérieur à celui de la responsabilité spécifique (24). Le délai de prescription reste le même, par application de l'article 1792-4-3.

La garantie de bon fonctionnement ne laissait en revanche et jusqu'à présent, aucune place à une responsabilité résiduelle de droit commun (25). La question peut désormais se poser au regard du nouvel article 1792-4-3. Celui-ci dispose en effet de façon générale qu' : « en dehors des actions régies par les articles 1792-3 [...] les actions dirigées contre les constructeurs [...] se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux ». Le

Professeur Malinvaud relève néanmoins que si l'on admettait la résurgence d'une telle responsabilité, cette solution serait contraire à l'intention du législateur (26). Il serait en effet curieux d'appliquer à cette responsabilité un délai de prescription supérieur au délai biennal. C'est la raison pour laquelle la solution annihilant toute responsabilité résiduelle devrait perdurer.

Si elle devait néanmoins subsister, elle pourrait s'appliquer aux éléments d'équipement dissociables d'un ouvrage, atteints d'un dommage distinct du dysfonctionnement : ainsi par exemple, si la fonction accessoire d'un élément fait défaut ou en cas de désordre esthétique (27).

#### Le dol

La responsabilité pour dol s'applique en cas de malfaçon volontaire ou de malfaçon dissimulée. À l'occasion d'un arrêt du 27 juin 2001, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a décidé que la responsabilité pour dol constituait un cas de responsabilité contractuelle de droit commun : « 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 » (28).

S'agissant de la nature de la responsabilité, le maître de l'ouvrage est tenu de rapporter la preuve du dol du constructeur.

En ce qui concerne son délai de prescription, elle était en principe trentenaire à compter de la manifestation du dommage (29). Qu'en est-il désormais, au regard du nouveau dispositif ? Si l'on entend réserver un sort particulier à la responsabilité pour faute dolosive, il semble qu'il faille appliquer la prescription quinquennale de l'article 2224 et non la prescription décennale de l'article 1792-4-3. L'application de l'article 2224 est en effet susceptible de permettre un allongement du délai de prescription, compte tenu de son point de départ variable. Il appartiendra à la jurisprudence de se prononcer.

Dans l'hypothèse où le dol connaîtrait un régime particulier de prescription, il resterait nécessaire de le distinguer de la faute lourde puisque cette dernière laisse subsister les régimes de responsabilités spécifiques des constructeurs. Dans ses derniers développements, la jurisprudence a retenu la qualification de dol, au cas de violation délibérée et consciente de ses obligations par un constructeur (30) et dans le cas du silence gardé par un contrôleur technique, sur la non-conformité d'une installation aux normes (31). Elle témoigne d'une conception extensive de la notion de dol.

#### La responsabilité pour manquement à certaines obligations

Les constructeurs sont tenus de certaines obligations dont le manquement entraîne leur responsabilité de droit commun : obligation de conseil des constructeurs (32), assistance du maître d'oeuvre à la réception des travaux, tenu de signaler au maître de l'ouvrage les désordres et défauts de conformité apparents (33).

Concernant 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 renverser la charge de la preuve : il appartient en réalité au constructeur de prouver qu'il a rempli ses obligations (34).

Sur le terrain de la prescription, la Cour de cassation avait par un arrêt du 16 octobre 2002 appliqué la prescription décennale à compter de la réception des travaux, au manquement au devoir de conseil d'un constructeur, à l'origine de désordres occasionnés à l'ouvrage (35). Elle avait par la suite confirmé cette solution, à l'occasion du préjudice résultant pour un maître de l'ouvrage, du manquement d'un maître d'oeuvre, à son obligation de vérification des attestations d'assurance : dans cette espèce, le maître de l'ouvrage ne pouvait obtenir la réparation de désordres, en l'absence d'assureur (36). Le nouvel article 1792-4-3 entérine

cette jurisprudence : c'est la prescription décennale à compter de la réception des travaux qui s'applique (37).

\*\*\*

Dans un souci de protection du maître de l'ouvrage, les garanties légales laissent subsister suivant les cas, une responsabilité cumulative ou une responsabilité résiduelle de droit commun, en cas de dommage à l'ouvrage. La responsabilité de droit commun connaît de multiples cas d'application. Pour autant, si le système reste complexe sur le plan de la nature de la responsabilité, une simplification s'opère en ce qui concerne le délai de prescription. Le délai décennal à compter de la réception constitue désormais le délai de prescription de la responsabilité de droit commun. Il n'y aurait lieu de réserver que l'hypothèse des désordres et défauts de conformité survenus avant réception et celle du dol du constructeur. Dans ces deux cas, la prescription quinquennale au point de départ variable, serait applicable.

### Mots clés :

RESPONSABILITE DES CONSTRUCTEURS \* Responsabilité de droit commun \* Responsabilité contractuelle \* Prescription \* Loi du 17 juin 2008

(1) P. de Lescure, Quelle responsabilité contractuelle de droit commun en cas de dommage à l'ouvrage, RDI 2007. 307 (37).

(2) On oppose traditionnellement les prestations « intellectuelles » (obligation de moyen) et les prestations « matérielles » (obligation de résultat). À propos de la responsabilité d'un entrepreneur tenu d'une obligation de résultat : Civ. 3e, 21 oct. 2008, pourvoi n° 07-16.095 ; pour autant, la responsabilité d'un bureau d'études, sous-traitant, à l'égard de l'entrepreneur principal est présumée (obligation de résultat) : Civ. 3e, 12 sept. 2007, Bull. civ. III, n° 138.

(3) J.-P. Karila, Vers une uniformisation de tous les délais d'action des différentes responsabilités des constructeurs d'ouvrages immobiliers, JCP N 2004. 1160 ; E. Gavin-Millan-Oosterlinck, Pour une durée décennale de la responsabilité des constructeurs, RDI 2006. 259 (37) ; J.-P. Karila, Bilan des différentes prescriptions des actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs d'ouvrages immobiliers, RLDC 2007. 17.

(4) Ph. Malinvaud, Prescription et responsabilité des constructeurs après la réforme du 17 juin 2008, RDI 2008. 368 (37) ; A. Bouty, La prescription en droit de la construction après la loi du 17 juin 2008, RDI 2009. 150 (37).

(5) Civ. 3e, 16 oct. 2002, Bull. civ. III, n° 205 ; RDI 2003. 92 (37).

(6) Civ. 3e, 13 déc. 1995, Bull. civ. III, n° 255 ; Civ. 3e, 12 févr. 1997, RDI 1997. 241 (37) ; Civ. 3e, 14 janv. 1998, RDI 1998. 264 (37) ; Civ. 3e, 2 oct. 2001, RDI 2002. 89 (37).

(7) Civ. 3e, 23 sept. 2008, RDI 2008. 555 (37).

(8) Civ. 3e, 4 avr. 2001, RDI 2001. 258 (37).

(9) CA Versailles, 1re ch., 18 juin 1999, RDI 1999. 655 (37) ; Civ. 3e, 8 nov. 2005, RDI 2006. 55 (37) ; Civ. 3e, 6 déc. 2005, RDI 2006. 136 (37) ; Civ. 3e, 16 déc. 2008, pourvoi n° 07-21.392.

(10) Pour un maître d'oeuvre : Civ. 3e, 17 févr. 1999, RDI 1999. 260 (37) ; pour un entrepreneur : Paris, 7 déc. 2000, RDI 2001. 175 (37).

(11) Pour un entrepreneur : CA Paris, 19e ch. A, 31 janv. 2001, RDI 2001. 258 (37).

(12) Civ. 3e, 24 mai 2006, RDI 2006. 311 (37) ; D. 2006. IR. 1633, obs. I. Gallmeister (37) ; JCP

2006. IV. 2314.

(13) Civ. 3e, 16 oct. 2002, préc.

(14) V. *infra* ; pour un exemple de dol commis par un maître d'oeuvre lors des opérations de réception, sous l'empire de la loi ancienne : Civ. 3e, 6 déc. 2005, RDI 2006. 211.

(15) Pour un rappel : Civ. 3e, 12 sept. 2006, RDI 2006. 471  ; Civ. 3e, 26 sept. 2007, RDI 2008. 155 .

(16) V. *infra* : II. 2. Les dommages intermédiaires.

(17) Civ. 3e, 13 avr. 1988, RDI 1988. 228 et 302, RDI 1989. 55 et 58 ; Gaz. Pal. 1988. II. 779, obs. B. Blanchard ; JCP 1989. II. 21315, note R. Martin.

(18) Civ. 3e, 22 oct. 2002, RDI 2003. 95 .

(19) Civ. 3e, 22 nov. 2006, RDI 2007. 93 .

(20) 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. 1. 122, note A. Planqueel ; AJPI 10 juin 1979. 23, note R. Brun.

(21) J. F. Artz, Les dommages intermédiaires, Administrer, oct. 2000, p. 29 ; V.F. Lesage, De quelques points de repère de la responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs, Administrer, nov. 2003, p. 10.

(22) À propos du défaut d'implantation d'une maison entraînant un risque limité d'inondation : Civ. 3e, 22 oct. 2008, pourvoi n° 07-16.739.

(23) Sur le régime de responsabilité pour faute prouvée : Civ. 3e, 11 mai 2004, RDI 2004. 383 .

(24) V. en ce sens : Civ. 3e, 13 févr. 2008, pourvoi n° 06-18.357. Le délai de prescription de la responsabilité de droit commun était en principe trentenaire à compter de la manifestation du dommage.

(25) Civ. 3e, 6 oct. 1998, RDI 1999. 106  ; Civ. 3e, 16 sept. 2003, RDI 2003. 582 .

(26) Ph. Malinvaud, Prescription et responsabilité des constructeurs après la réforme du 17 juin 2008, préc.

(27) Ainsi la chute d'un chauffe-eau mural mal fixé a fait l'objet, à l'occasion d'un arrêt de la Cour d'appel de Colmar, de la garantie de bon fonctionnement : CA Colmar, 9 avr. 1987, RDI 1988. 212. Dans cette espèce, on aurait pu au contraire considérer que la garantie biennale ne s'appliquait pas, en l'absence de dysfonctionnement du chauffe-eau lui-même, seule sa fonction murale accessoire faisant défaut. Une responsabilité résiduelle de droit commun pourrait s'appliquer dans une telle hypothèse. De même par exemple, s'agissant du désordre esthétique d'un carrelage considéré comme dissociable. On pourrait considérer que ce désordre ne constitue pas en lui-même, un dysfonctionnement et lui appliquer une responsabilité résiduelle de droit commun (ce sont des fissurations inesthétiques d'un carrelage considéré comme dissociable, qui ont fait l'objet de l'arrêt : Civ. 3e, 6 oct. 1998, préc.).

(28) Civ. 3e, 27 juin 2001, Bull. civ. III, n° 83, RDI 2001. 525 . Antérieurement, le dol du constructeur engageait sa responsabilité délictuelle de droit commun.

(29) André Valdès, La faute dolosive des constructeurs, Administrer, nov. 2002. 16. Avant le revirement de jurisprudence, son délai de prescription était de dix ans à compter de la

manifestation du dommage.

(30) Civ. 3e, 6 déc. 2005, RDI 2006. 137  ; Civ. 3e, 6 déc. 2005, RDI 2006. 211  préc. : à propos du dol commis par un maître d'oeuvre, à l'occasion des opérations de réception.

(31) Civ. 3e, 22 juin 2005, RDI 2005. 338 .

(32) À propos du manquement d'un entrepreneur tenu de s'informer sur la destination de l'ouvrage : Civ. 3e, 25 mai 2004, RDI 2004. 384 .

(33) Le défaut d'assistance se révèle pour le maître de l'ouvrage, après la réception des travaux ; Civ. 3e, 9 janvier 2002, RDI 2002. 153 .

(34) F. Llorens, Le devoir de conseil des constructeurs, RDI 1986. 1 ; Civ. 3e, 25 mai 2004, RDI 2004. 384  et Civ. 3e, 9 janv. 2002, RDI 2002. 153, préc.  ; Civ. 3e, 4 juill. 2007, RDI 2007. 441 : selon les termes de cet arrêt, il appartient au constructeur d'avertir le maître de l'ouvrage des risques inhérents au matériau qu'il installe.

(35) Civ. 3e, 16 oct. 2002, Bull. civ. III, n° 205 ; RDI 2003. 92, préc .

(36) Civ. 3e, 16 mars 2005, Bull. civ. III, n° 65 ; RDI 2005. 226 .

(37) Sous l'empire de la loi ancienne, la Cour de cassation a décidé qu'en l'absence de désordre à l'ouvrage, la prescription trentenaire de droit commun s'appliquait ; ainsi s'agissant de l'action tendant à la réparation du préjudice résultant de l'impossibilité de réaliser la construction de deux bâtiments, à la suite du manquement d'un maître d'oeuvre à son devoir de conseil : Civ. 3e, 26 sept. 2007, Bull. civ. III, n° 148 ; RDI 2007. 523 . La nouvelle prescription de l'article 1792-4-3 devrait désormais s'appliquer, même en l'absence de dommage à l'ouvrage, compte tenu de son champ d'application étendu.