

INTRODUCTION :

Le programme des Matinales du jour concernent la responsabilité des constructeurs et plus spécifiquement l'exonération de la responsabilité des constructeurs.

Avant d'en venir au cœur du sujet concernant l'exonération, il convient de rappeler les trois types de responsabilités auxquelles le constructeur doit répondre :

La responsabilité diffère selon qu'on se situe avant ou après la réception des travaux.

La réception est définie par l'article 1792-6 du code civil comme étant « *l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve* ».

- ***Avant réception, la responsabilité des constructeurs peut être recherchée sur le fondement du droit commun de la responsabilité (contractuelle ou délictuelle).***

1. En l'absence de contrat entre le constructeur et la victime du désordre (*qui est un tiers à l'acte de construire*), seule la responsabilité **délictuelle** du constructeur peut être engagée.

1382 du code civil : faute en lien de causalité directe avec le préjudice subi.

La faute étant difficile à rapporter pour le tiers victime, dans un souci de protection des tiers, la jurisprudence a créé la théorie des troubles anormaux du voisinage.

« *Nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage* » (Civile 3ème, 24 octobre 1990).

(*au visa de 544 cc relatif au droit de propriété et non 1382 cc*)

Reste que, seuls les voisins pouvaient être concernés (Civ. 3ème, 22 juin 2005, Bull. III, n°136).

Ainsi, la CCass a précisé que les constructeurs ont qualité de voisin occasionnel.

Selon cette théorie, il suffit de prouver que le trouble excède les inconvénients normaux du voisinage (*pas la peine de rapporter une faute du constructeur*) et que ce trouble est en lien direct avec le préjudice subi.

Responsabilité sans faute, soumise, concernant l'anormalité du trouble à l'appréciation souveraine des juges du fond.

2. En présence d'un contrat de louage d'ouvrage, le maître d'ouvrage ne pourra rechercher la responsabilité du constructeur que sur le fondement **contractuel**.

La preuve du fait générateur de responsabilité sera différente selon qu'on se trouve en présence d'une obligation de moyen ou d'une obligation de résultat.

En matière de construction, la jurisprudence considère de façon générale que l'obligation du constructeur est une obligation de résultat (sauf architecte).

Il faudra en tout état de cause apporter la démonstration de l'existence d'un préjudice, et d'un lien de causalité entre ce préjudice et le fait générateur de responsabilité.

Reste que, en présence d'une obligation de résultat, si le résultat n'est pas atteint, la faute est retenue.

On se rapproche donc de la garantie décennale et cela constitue presque une présomption de responsabilité.

Exonération : force majeure.

Attention : en principe cette responsabilité contractuelle n'est pas assurée (*sauf TRC...*).

- ***Postérieurement à la réception s'appliquera pour le maître d'ouvrage le régime de responsabilité prévu aux articles 1792 et suivants du code civil et, à défaut, la responsabilité contractuelle.***

1. Responsabilité contractuelle

Il a été jugé que « *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* » (Civ. 3ème, 13 avril 1988, n° 86-17824).

Pour les dommages ne relevant pas de la garantie décennale, la responsabilité contractuelle pourra être invoquée par le maître d'ouvrage.

Il sera alors nécessaire de prouver que les conditions en sont réunies (*faute, préjudice, lien de causalité*).

La quasi-totalité du contentieux est cristallisée autour de la question des désordres intermédiaires.

Création prétorienne, sont ceux qui affectent l'ouvrage dans les dix années qui suivent la réception mais qui ne compromettent ni sa solidité ni celle de ses éléments d'équipement indissociables et qui ne sont pas de nature à rendre l'ouvrage impropre à sa destination : ce sont des désordres qui n'ont pas la gravité nécessaire pour entraîner la responsabilité décennale des constructeurs.

La preuve d'une faute est nécessaire, à l'instar du régime de responsabilité général.

Exemple : sous-face de balcons.

2. Responsabilité décennale

Après réception, la responsabilité « *reine* » est la responsabilité décennale, qui constitue, selon l'alinéa 1^{er} de l'article 1792 du code civil, une présomption de responsabilité.

Un certain nombre de critères est toutefois requis :

- *Un constructeur = 1792-1 code civil : « 1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;
2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;
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 ».*
- *Un ouvrage ;*
- *Une réception ;*
- *Un désordre caché = effet de purge des désordres visibles non réservés ;*
- *Un désordre de gravité décennale : solidité de l'ouvrage ou impropriété à destination ;*
- *Dans le délai de 10 ans (1792-4-1 du code civil).*

A défaut d'une de ces 6 conditions, seule la responsabilité contractuelle de droit commun peut être mise en œuvre.

Cette présomption de responsabilité décennale est d'ordre public et toute clause d'un contrat qui a pour objet soit d'exclure soit de limiter cette responsabilité est réputée non écrite (*C. civ., art. 1792-5*).

Ainsi, une fois, la gravité des désordres établie, il restera à prouver leur imputabilité.

En effet, l'article 1792 du code civil institue une présomption de responsabilité, mais non une présomption d'imputabilité.

Il a ainsi été jugé que la garantie décennale d'un constructeur ne peut être engagée qu'en présence de désordres imputables aux travaux qu'il a réalisés (*Civ. 3ème, 16 janvier 2008, n° 04-20218*).

La simple constatation d'un dommage affectant l'ouvrage après réception, et répondant aux critères définis par la loi, induit la responsabilité du constructeur concerné, sans que le maître de l'ouvrage soit obligé de rapporter la preuve d'une faute.

Les constructeurs peuvent très difficilement s'exonérer de cette présomption de responsabilité, l'absence de défaut d'exécution ne permettant même pas d'y échapper.

Les limites à la présomption de responsabilité décennale :

Il existe toutefois des limites à cette présomption de responsabilité.

L'alinéa 2 de l'article 1792 du code civil précise que la seule exonération possible du constructeur réside dans la preuve d'une cause étrangère.

Celle-ci est très difficile à rapporter, mais peut exonérer partiellement ou totalement le constructeur de sa responsabilité décennale.

La cause étrangère est traditionnellement synonyme de « *force majeure* ».

Toutefois, ces dernières années, la jurisprudence a étendu cette cause exonératoire qui se divise désormais en trois

- *La force majeure => présentée par Mme Virginie VITALE ;*
- *Le fait d'un tiers => présentée par Mme Virginie VITALE ;*
- *La faute du maître de l'ouvrage => présenté par Me DAN.*