

RT 2012 ET RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS

Les règles qui encadrent la responsabilité des constructeurs

Même si aucun des textes relatifs au « Grenelle » ne contient de dispositions concernant les effets de la RT 2012 sur la responsabilité des constructeurs, il est indéniable que l'une aura des effets sur l'autre. Avant de les examiner, cette deuxième fiche rappelle les principes qui sont applicables aux rapports entre maîtres d'ouvrage et constructeurs, avant et après réception.

EMMANUELLE MÉNARD

Avocate au barreau de Bordeaux, associée de la SELARL Racine, professeur à l'ICH-Cnam de Bordeaux

On distinguera différentes hypothèses, avant et après réception de l'ouvrage.

Que se passe-t-il en cas de non-conformité ou de dommage survenu avant la réception ?

Quatre hypothèses peuvent être envisagées.

1^{re} hypothèse : un dommage constaté avant réception relève de la responsabilité contractuelle de droit commun visée à l'article 1147 du code civil. Le constructeur est tenu d'une obligation de résultat, celle de délivrer un ouvrage exempt de tout vice ou dommage, fût-il de faible importance et purement esthétique. Cette obligation de résultat signifie que la responsabilité du constructeur est engagée par le simple constat du dommage sans qu'il soit nécessaire de rapporter la preuve d'une faute (1). Le constructeur ne peut s'exonérer que par la preuve d'une cause étrangère exonératoire (force majeure ou fait d'un tiers) (2). Le maître d'œuvre est pour sa part tenu d'une simple obligation de moyen, de sorte que sa responsabilité est conditionnée à la preuve d'une faute en lien avec sa mission contractuelle (faute de conception, dans le suivi ou la direction des travaux, ou relative au devoir de conseil) et ayant participé à la réalisation du dommage allégué (3).

2^e hypothèse : il peut ne pas y avoir de dommage dès lors qu'est relevé un simple défaut de conformité à des stipulations contractuelles ou à des dispositions réglementaires. Les responsabilités doivent être aussi envisagées sur le terrain de l'article 1147. L'entrepreneur est tenu à une obligation de résultat y compris sur la conformité de l'ouvrage (4). Dans le cas d'une stipulation contractuelle plus exigeante que la norme, il y sera tenu uniquement si cette stipulation figure dans son marché ou dans le descriptif joint (5).

Le maître d'œuvre reste quant à lui tenu à une obligation de moyen.

3^e hypothèse : le dommage ou la non-conformité peut être apparu avant la réception et avoir fait l'objet de réserves à la réception. L'entrepreneur est alors tenu à la garantie de parfait achèvement prévue à l'article 1792-6 qui lui impose une réparation en nature dans l'année qui suit la réception. Cette garantie est applicable quelle que soit la gravité du dommage ou de la non-conformité. Le maître d'ouvrage peut aussi agir sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun (6). Il peut enfin agir sur le terrain de la garantie décennale s'il démontre que le dommage, ou la non-conformité, réservé ne s'est révélé dans son ampleur et ses conséquences qu'après la réception et qu'il entraîne soit une impropriété à destination soit une atteinte à la solidité de l'ouvrage (7).

4^e hypothèse : si les désordres ou défauts de conformité étaient connus ou apparents lors de la réception mais n'ont fait l'objet d'aucune réserve, le maître d'ouvrage est en principe irrecevable à agir (8). L'application de ce principe est modérée en fonction de la technicité du vice ou de la non-conformité qui doit pouvoir être jugée apparent

pour un profane (9). La notion d'apparence n'est en outre pas caractérisée lorsque le dommage est considéré comme se révélant dans son ampleur ou sa gravité après la réception (10). Le maître d'œuvre reste responsable sur le fondement d'un manquement à son devoir de conseil, dès lors qu'il avait une mission d'assistance aux opérations de réception (11).

Que se passe-t-il en cas de non-conformité ou de dommage survenu après la réception ?

L'application des garanties légales (art. 1792 et s.) suppose par principe que les travaux réalisés soient assimilables à un ouvrage.

Qu'appelle-t-on exactement un ouvrage ?

Dans le cas d'une construction neuve, la question ne soulève pas de difficulté. La notion d'ouvrage est plus difficile à appréhender en présence de travaux sur existant. Pour qualifier ou non d'ouvrage de tels travaux, les juges recourent à trois critères principaux : le critère de l'immobilisation lorsque les travaux neufs sont intégrés dans l'ouvrage existant (12), le critère de l'adjonction lorsque les travaux sur existant ont impliqué l'apport de matériaux nouveaux (13),

CE QU'IL FAUT RETENIR

- La présente fiche fait le point sur les règles qui encadrent la responsabilité des intervenants à l'acte de construire. Ces règles se confrontent à la RT 2012 et les fiches suivantes permettront d'essayer de mesurer l'impact de cette nouvelle réglementation thermique.
- De manière générale, on distingue la responsabilité contractuelle de droit commun et la responsabilité des constructeurs. Cette dernière se subdivise en une garantie de parfait

achèvement, une garantie biennale et une garantie décennale.

- En principe, les constructeurs sont tenus de livrer un ouvrage conforme et exempt de vices, cachés ou non.
- Ces régimes de responsabilité s'appliquent – avec des nuances – à tous les intervenants à l'acte de construire, qu'il s'agisse des entreprises, de l'architecte, des BET et contrôleurs de toute nature.

FICHE PRATIQUE

le critère de l'ampleur des travaux avec les notions de rénovations dites lourdes ou légères d'application variable (14). Les juges appliquent parfois des critères plus techniques. En matière de peinture ou de ravalement, est qualifié d'ouvrage le revêtement qui a une fonction d'étanchéité (15) ou celui dont la mise en œuvre implique des travaux de maçonnerie (16). La pose d'un insert ou d'une cheminée relève de la notion d'ouvrage si les travaux ont nécessité des reprises de maçonnerie ou l'aménagement de la structure (17). Dans ce cadre et en excluant les travaux qui ne sont pas assimilables à un ouvrage et qui relèveront uniquement d'une responsabilité de droit commun, le régime applicable aux constructeurs va ensuite dépendre du siège, de la nature, de la gravité des désordres ainsi que de leur date de survenance.

Quels sont les régimes de responsabilité applicables après réception ?

On évoquera ici cinq hypothèses.

1^{re} hypothèse : si les désordres se sont révélés dans l'année suivant la réception et s'ils ont fait l'objet d'une action en réparation de la part du maître d'ouvrage durant cette même période, la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 peut être mise en œuvre. Elle n'est exclusive ni de la responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs (18) ni de la garantie décennale et présente l'avantage de couvrir tous les types de dommages, même purement esthétiques, mais ne concerne que l'entrepreneur et non le maître d'œuvre.

2^e hypothèse : la garantie biennale de bon fonctionnement de l'article 1792-3 s'applique au défaut de fonctionnement affectant un élément d'équipement dissociable de l'ouvrage, le maître d'ouvrage devant agir en réparation dans les deux ans de la réception.

3^e hypothèse : la garantie décennale s'applique si le dommage affecte un ouvrage, revêt une certaine gravité et si le maître d'ouvrage agit dans les dix ans de la réception. La gravité requise est admise pour un dommage qui compromet la solidité de l'ouvrage, pour un dommage qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement (dissociable ou non), le rend impropre à sa destination et pour un dommage qui affecte la solidité d'un élément d'équipement indissociable d'un ouvrage. Peu importe l'origine du dommage affectant l'ouvrage : vice du sol, vice de conception, erreur d'exécution, vice d'un produit, défaut de conformité. Si l'impropriété à destination est retenue pour un dommage à l'ouvrage, se pose ensuite la question de savoir si la garantie décennale est le seul régime applicable. L'article 1792 institue une responsabilité

de plein droit à l'encontre du constructeur dès lors que le dommage est imputable aux travaux qu'il a réalisés et cette responsabilité est en principe exclusive de toute action en responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs. Un arrêt du 17 juin 2009 pouvait en faire douter, la Cour de cassation ayant rejeté le pourvoi qui avait retenu que l'application de la garantie décennale n'était pas exclusive de la garantie des vices cachés de l'article 1641 du code civil (19). Par un arrêt du 3 mars 2010, la haute juridiction a nuancé le propos en appliquant l'article 1792 à un vendeur qui prétendait invoquer une clause contractuelle de non-garantie des vices cachés (20). Pour un dommage de nature décennale, la garantie décennale est donc a priori d'application exclusive.

4^e hypothèse : pour tous les dommages révélés postérieurement à la réception de l'ouvrage, qu'ils proviennent d'un vice ou d'un défaut de conformité et qui ne relèvent ni de la garantie décennale ni de la garantie biennale, la responsabilité des constructeurs est engagée sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun au visa de l'article 1147 du code civil (garantie dite des dommages intermédiaires). Cette responsabilité repose sur une obligation de moyen, de sorte qu'elle n'est engagée que pour faute prouvée (21). Y sont soumis tous les intervenants à l'acte de construire (22).

5^e hypothèse : reste la situation dans laquelle se révèle, après réception, une non-conformité qui n'entraîne pas de dommage. La garantie décennale est en principe exclue sauf application de la théorie des dommages « futurs », c'est-à-dire si la non-conformité entraîne, de façon certaine et avant l'expiration du délai de garantie, un dommage décennal (23). L'application de la garantie décennale peut aussi se justifier sans attendre la manifestation d'un dommage s'il y a un risque pour la sécurité des personnes, ce qui sera retenu dans le cas du non-respect de normes parasismiques (24), ou dans celle d'une violation de la réglementation sécurité incendie (25). S'agissant de l'architecte concepteur, sa responsabilité ne sera retenue que si la réglementation alléguée et non respectée était effectivement applicable à la date du dépôt du permis de construire (26).

A défaut de relever de la garantie décennale, la non-conformité est réparée sur le terrain du droit commun et la responsabilité du constructeur est engagée dès lors que la non-conformité est avérée sans que le maître d'ouvrage ait à rapporter la preuve d'une faute (27). Dans ce contexte déjà complexe, la RT 2012 crée de nouvelles obligations qui vont évidemment influencer sur le régime de responsabilité des constructeurs, ce qui sera l'objet de la prochaine fiche. ■

TEXTES DE RÉFÉRENCE

Législation : code civil, articles 1147, 1641, 1792 et s.
Jurisprudence :
 (1) Cass. 3^e civ., 16 déc. 2008, n° 07-21.392 ; 1^{er} juil. 2009, JD 2009-048937 ; 9 sept. 2009, JD 2009-049394.
 (2) Cass. com. 16 fév. 2010, n° 08-21662.
 (3) Cass. 3^e civ., 11 fév. 2009, JD 2009-047049 ; 24 fév. 2009, n° 08-11335 ; 5 mai 2009, n° 08-13206 ; 14 avril 2010, JD 2010-003915 ; 11 janv. 2011, n° 09-72813.
 (4) CA Paris, 31 janv. 2001, JD 2001-136069.
 (5) CA Paris, 26 oct. 2006, JD 2006-316476.
 (6) Cass. 3^e civ., 30 juin 2009, n° 08-18410.
 (7) Cass. 3^e civ., 28 févr. 1996, n° 94-14220 ; 3 déc. 2002, n° 00-22579 ; 22 octobre 2002, n° 01-11320.
 (8) Cass. 3^e civ., 14 févr. 2007, n° 06-10140 ; 8 nov. 2005, n° 04-16932.
 (9) CA Agen, 31 mai 2010, n° 09/00422.
 (10) Cass. 3^e civ., 24 févr. 2009, n° 07-20619.
 (11) Cass. 3^e civ., 19 mai 2009, n° 08-15973 ; 1^{er} déc. 2009, n° 08-20217.
 (12) Cass. 3^e civ., 18 juil. 2001, n° 99-12326.
 (13) Cass. 3^e civ., 7 oct. 1998, n° 96-22837.
 (14) Cass. 3^e civ., 26 juin 2002, n° 00-19616 ; 29 janv. 2003, n° 01-13034.
 (15) Cass. 3^e civ., 27 avr. 2000, n° 98-15970.
 (16) Cass. 3^e civ., 4 avr. 2002, n° 00-13890.
 (17) Cass. 3^e civ., 6 févr. 2002, n° 00-15301 ; 6 juil. 2010, n° 09-14328.
 (18) Cass. 3^e civ., 30 juin 2009, n° 08-18410.
 (19) Cass. 3^e civ., 17 juin 2009, n° 08-15503.
 (20) Cass. 3^e civ., 3 mars 2010, n° 09-11282.
 (21) Cass. 3^e civ., 23 nov. 1994, n° 92-20620 ; 22 oct. 2002, n° 01-01539 ; 22 oct. 2002, n° 01-12401 ; 10 mai 2006, n° 05-12052.
 (22) Cass. 3^e civ., 4 juin 2009, n° 08-13239 ; 4 nov. 2010, n° 09-12988.
 (23) Cass. 3^e civ., 4 nov. 2010, n° 09-70235 ; 12 fév. 2008, n° 06-10642.
 (24) Cass. 3^e civ., 25 mai 2005, n° 03-20247 ; 7 oct. 2009, n° 08-17620.
 (25) CA Aix-en-Provence, 20 déc. 2007, JD 2007-367701.
 (26) Cass. 3^e civ., 1^{er} déc. 2010, n° 09-15282.
 (27) Cass. 3^e civ., 22 oct. 2002, n° 01-12401 ; 6 mai 2009, n° 08-14505.