

RAPPEL

La responsabilité des
constructeurs

<http://www.idf.ffbatiment.fr>

G 2015-002

Février

JURIDIQUE & FISCAL

Stéphanie SALMON
salmons@idf.ffbatiment.fr

Charlotte JOUANNE
jouannec@idf.ffbatiment.fr

Téléphone : 01.39.58.28.91

Pour rappel, la responsabilité des constructeurs fait l'objet d'un régime dérogatoire au droit commun prévu aux articles 1792 et suivants du Code Civil. Ce régime particulier prévoit :

- **une garantie de parfait achèvement (1 an) ;**
- **une garantie de bon fonctionnement (2 ans minimum) ;**
- **une garantie décennale (10 ans).**

Ces garanties s'appliquent dès lors que les désordres à l'ouvrage remplissent certaines conditions.

A défaut de remplir ces conditions, les constructeurs peuvent voir leur responsabilité engagée sur le fondement de la **responsabilité contractuelle**, voire sur le fondement de la **responsabilité délictuelle** en l'absence de contrat.

Garanties légales des constructeurs

Notion de constructeur

L'article 1792-1 du Code Civil vise :

- Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage (ce qui exclut le sous-traitant) ;
- Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;
- 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.

Notion de réception

- C'est un **acte contradictoire** par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage, avec ou sans réserves ;
- Elle est **amiable ou judiciaire** ;
- Elle est **expresse ou tacite** (volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage) ;
- Elle purge les désordres et défauts de conformité apparents et non réservés ;
- Elle constitue la preuve de l'acceptation des travaux par le maître de l'ouvrage et détermine donc la fin de la période contractuelle ;

- Elle transfère la garde de l'ouvrage au maître de l'ouvrage ;
- Elle fixe le point de départ des garanties légales des constructeurs.

Nous vous recommandons fortement de procéder à des opérations de réception sur l'ensemble de vos chantiers. N'hésitez pas à prendre contact avec le Service Juridique pour obtenir des exemples de Procès-verbaux de réception.

Garantie de Parfait Achèvement (GPA)

La GPA couvre tous les désordres (vice ou non-conformité sans considération de leur gravité) signalés par le maître d'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées dans le procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour les désordres révélés postérieurement à la réception. Elle ne couvre pas les désordres apparents n'ayant pas fait l'objet de réserve à la réception.

La GPA est d'une durée d'**un an à compter de la réception des travaux**.

La GPA n'est due que par l'entrepreneur.

Garantie de Bon Fonctionnement (GBF)

La GBF couvre les éléments d'équipement d'un ouvrage, dès lors qu'ils sont dissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert et qu'ils ne portent pas atteinte à la destination de l'ouvrage en son entier. Le caractère dissociable de l'élément d'équipement dépend de la méthode de pose adoptée qui doit permettre son enlèvement sans détérioration de l'ouvrage. Elle ne s'applique qu'aux désordres non apparents à la réception des travaux.

La GBF est d'une **durée de 2 ans à compter de la réception de l'ouvrage**. Il est possible d'augmenter ce délai contractuellement.

La GBF pèse sur les constructeurs d'ouvrage.

Garantie Décennale (GD)

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable **de plein droit** envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage :

- des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ;

- des dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Le désordre doit être caché lors de la réception des travaux.

La GD est d'une durée de **10 ans à compter de la réception des travaux.**

La GD pèse sur tout constructeur d'ouvrage.

Passé le délai de 10 ans à compter de la réception de l'ouvrage, les constructeurs sont, par principe, déchargés de toutes obligations de garantie envers le maître d'ouvrage à l'occasion des travaux qu'ils ont dirigés ou exécutés.

Caractère d'ordre public des garanties des constructeurs

Toute clause d'un contrat, qui aurait pour objet, soit d'exclure ou de limiter la garantie décennale, les garanties de bon fonctionnement et de parfait achèvement serait réputé non écrite.

Présomption de responsabilité et causes d'exonération des constructeurs

Les garanties des articles 1792 et suivants du Code Civil reposent sur une présomption de responsabilité des constructeurs. Cela implique :

- d'une part que le maître de l'ouvrage peut mettre en jeu leur responsabilité indépendamment de toute faute de leur part. Il doit simplement prouver l'existence d'un dommage imputable aux constructeurs et répondant aux caractéristiques fixées par la loi.
- d'autre part que les constructeurs ne peuvent s'exonérer de leur responsabilité en prouvant qu'ils n'ont commis aucune faute.

Ces garanties légales sont en principe exclusives de tout autre régime de responsabilité. Dès lors que leurs conditions d'application sont réunies, les constructeurs ne peuvent être poursuivis sur un autre fondement, notamment sur celui de la responsabilité contractuelle.

Responsabilité contractuelle des constructeurs

Avant la réception des travaux

Le caractère de **garantie légale** du régime de responsabilité des constructeurs interdit d'appliquer la responsabilité contractuelle de droit commun aux désordres survenus après la réception des travaux et relevant de ces garanties.

En revanche, **entre la conclusion du contrat et la réception des travaux** c'est-à-dire pendant la phase d'exécution des travaux, seule la responsabilité contractuelle de droit commun peut être mise en œuvre par le maître de l'ouvrage afin de réparer les dommages résultant de la non-exécution ou de la mauvaise exécution du contrat (y compris les dommages résultant des malfaçons).

Cette responsabilité est d'une **durée de 5 ans** à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Après la réception des travaux

Après la réception des travaux, pour **les dommages qui ne relèvent pas des garanties légales**, tels que les manquements à certaines obligations n'ayant pas de conséquences sur la construction elle-même (inobservation des délais, dépassement du coût des travaux), les non-conformités n'entrant pas dans le champ d'application des garanties légales, les dommages intermédiaires, les dommages résultant d'une faute dolosive du constructeur, le Code Civil prévoit un **délai spécifique de 10 ans** qui court à compter de la réception des travaux par le maître de l'ouvrage.

Responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle des constructeurs

Seules les règles de la **responsabilité délictuelle** peuvent servir de fondement **aux actions entre constructeurs** (non liés entre eux par un contrat) ou aux **actions introduites par des tiers au contrat de louage** qui auraient à subir des dommages du fait de la construction.

Ainsi, le sous-traitant qui n'a pas contracté directement avec le maître de l'ouvrage n'est pas tenu, à l'égard de celui-ci, des garanties prévues par les articles 1792 et suivants du Code Civil. Sa responsabilité ne peut être recherchée par le maître de l'ouvrage que sur le fondement délictuel (article 1382 et suivants du Code Civil).

Tableau récapitulatif (page suivante)

Garanties et responsabilités des constructeurs		Domages/Désordres garantis	Délais	Point de départ	Débiteurs/Responsables	Nature des garanties et responsabilités	Exonération
Garanties légales	Garantie de Parfait Achevement Article 1792-6 Code Civil	Réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage au moyen de réserves à la réception des travaux ou par notification pour les désordres postérieurs	1 an	LA RECEPTION	Entrepreneur	Présomption de responsabilités	Effet de l'usure normale et défaut d'usage
	Garantie de Bon Fonctionnement Article 1792-3 Code Civil	Garantie des éléments d'équipements dissociables	2 ans (minimum)		Constructeurs		
	Responsabilité décennale Article 1792 Code Civil	Réparation des dommages même résultant d'un vice du sol qui compromettent la solidité de l'ouvrage (ou d'un élément d'équipement indissociable) ou le rendent impropre à sa destination	10 ans		Constructeurs et sous-traitants	Preuve de la faute mais la jurisprudence a tendance à inverser la charge de la preuve, imposant aux professionnels de rapporter la preuve qu'ils ont satisfait à leurs obligations.	Obligation de moyen à la charge du professionnel : exonération par la preuve de l'absence de faute ou la cause étrangère ; Obligation de résultat à la charge du professionnel : exonération uniquement par la preuve d'une cause étrangère
Responsabilités civiles	Responsabilité contractuelle des constructeurs Article 1792-4-3 Code Civil	Réparations des dommages résultant des manquements à certaines obligations n'ayant pas de conséquences sur la construction elle-même (non-observation des délais, dépassement du coût des travaux, obligation de conseil), des non-conformités et désordres n'entrant pas dans le champ d'application des garanties légales ; les dommages immédiates ; les dommages résultant d'une faute dolosive du constructeur	10 ans				
	Responsabilité contractuelle de droit commun Article 1147 Code civil	Réparation des dommages résultant de la non-exécution ou de la mauvaise exécution du contrat y compris les dommages résultant des maléfçons	5 ans	Seule responsabilité susceptible d'être mise en œuvre avant la réception des travaux. A compter du jour où le titulaire du droit a eu connaissance ou aurait dû avoir connaissance des faits (article 2224 du Code civil)	Auteur de la faute contractuelle	A l'égard des entrepreneurs preuve de l'inexécution suffit ; Pour les architectes, ingénieurs et bureaux d'études il est nécessaire de prouver leur faute	L'entrepreneur ne peut s'exonérer que par la preuve d'une cause étrangère alors que les autres intervenants peuvent s'exonérer par la preuve d'absence de faute
	Responsabilité délictuelle/quasi-délictuelle Article 1382 et suivants Code Civil	Tout fait volontaire ou involontaire qui cause un dommage à autrui	5 ans (sauf exceptions) sans pouvoir excéder 20 ans	A compter du jour où le titulaire du droit a eu connaissance ou aurait dû avoir connaissance des faits (lui permettant d'exercer ce droit)	Auteur du fait dommageable	Preuve du fait dommageable, du préjudice et du lien de causalité	Preuve de l'absence de faute, d'une cause étrangère ou d'un fait justificatif