

La responsabilité spécifique des constructeurs

Sans parler de litiges ou contentieux en cas de désordres ou malfaçons, la qualité de maître d'ouvrage suppose une relation contractuelle au sein de laquelle chaque partie est tenue de droits et de devoirs. Chaque étape dans la conduite de travaux suppose son lot d'obligations... et de précautions. Petite revue de détail !

1 Pendant l'exécution du contrat

L'entrepreneur qui s'engage à exécuter des travaux pour le compte d'un maître d'ouvrage (le client) est tenu à une obligation de résultat, c'est-à-dire qu'il devra fournir exactement ce à quoi il s'est engagé. La Jurisprudence est constante sur ce point...

Etendue de l'obligation

Afin de tenir cette obligation de résultat, l'entrepreneur devra respecter trois principes :

• Devoir de précaution :

L'entrepreneur doit vérifier la conformité du support sur lequel il intervient et s'informer que ses travaux sont conformes aux prescriptions prévues par le permis de construire. Si le chef d'entreprise estime que les conditions ne sont pas remplies pour qu'il puisse exécuter son travail conformément à son engagement, il se doit de formuler ses observations, par écrit, au maître d'ouvrage, afin que tout soit mis en œuvre pour y remédier. Si cela n'est pas possible, il doit refuser d'exécuter le travail. Autrement, sa responsabilité se trouvera engagée.

• Devoir de conseil :

L'entrepreneur doit informer le maître d'ouvrage des risques, lorsque la solution retenue est techniquement incertaine. Ce devoir pèse même lorsqu'un maître d'œuvre est présent et assure la coordination des travaux.

• Devoir de compétence :

L'entrepreneur se doit de respecter les normes applicables (DTU, Avis Techniques) et les règles de l'Art.

2 Après l'exécution du contrat

Point de départ des garanties : la réception de travaux

La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage, avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement (*Alinéa 1^{er} - article 1792.6 du Code Civil - L.78.12 du 4 Janvier 1978, art. 2*).

Elle implique deux conséquences :

- Elle emporte le transfert de la garde de l'ouvrage, c'est-à-dire que l'entrepreneur n'a plus à supporter la responsabilité des dégâts survenant sur l'ouvrage (par exemple, le vol, les dégradations par des personnes extérieures), le maître de l'ouvrage devant les assumer.
- Elle marque le départ de la responsabilité décennale et des autres garanties des constructeurs...

Les garanties et responsabilités spécifiques aux entrepreneurs du Bâtiment

• La garantie

de parfait achèvement

La garantie de parfait achèvement s'étend à la réparation de tous les désordres 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 ceux révélés postérieurement à la réception. Elle est d'une durée d'un an à compter de la réception des travaux (*Article 1792.6, al. 2 partiel du Code Civil*).

• La garantie

de bon fonctionnement

Les éléments d'équipement d'un bâtiment dont la construction a été entreprise depuis le 1^{er} Janvier 1979, autres que ceux faisant indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert, font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement. Elle est d'une durée minimale de 2 ans à compter de la réception de l'ouvrage (*Article 1792.3 du Code Civil*).



• La responsabilité décennale

Tout constructeur d'un ouvrage dont l'édification a été entreprise depuis le 1^{er} janvier 1979 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 un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses équipements le rendent impropre à sa destination (Art. 1792.2, al. 1^{er} du Code Civil)

➤ Des dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert (Art. 1792.2, al. 1^{er} du Code Civil).

L'impropriété à destination peut se traduire par le fait qu'un ouvrage n'est plus conforme à l'usage pour lequel il était prévu à l'origine. Elle est d'une durée de 10 ans (Art. 2270 du code Civil).

• La garantie des dommages intermédiaires

L'entrepreneur est responsable des désordres qui ne remplissent pas les conditions pour être pris en compte au titre de la garantie de bon fonctionnement ou de la responsabilité décennale. Il s'agit d'une construction jurisprudentielle, élaborée à partir de décisions de Justice, qui est réapparue depuis 1995-1996. Cette obligation serait prescrite 10 ans après la réception des travaux.

3 Réparation des dommages

La réparation doit avoir pour effet de mettre le maître de l'ouvrage dans une position qui aurait été la sienne s'il n'avait pas eu de désordres. Le Juge peut décider, soit de condamner financièrement l'entreprise, soit à reprendre les travaux. Le préjudice du maître d'ouvrage devant être réparé intégralement. Il n'y a pas de correspondance entre le coût des travaux et le coût des travaux de reprise. Exemple : en cas d'infiltrations d'eau par un châssis de fenêtre, il faudra le déposer et le remplacer, remplacer les revêtements muraux ou de sols détériorés, indemniser le trouble de jouissance, voire la nécessité de se loger ailleurs.

4 Obligation d'assurance

Obligation légale

Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption, établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil, à propos des travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance (Art. 241.1 du Code des Assurances).

Sanctions en cas de défaut d'assurance

Quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241.1 à L.242.1 du présent Code, sera puni d'un emprisonnement de 6 mois et d'une amende de 75 000 € ou de une des deux peines seulement (Art. L.243.3 du Code des Assurances).

Limite de la couverture par l'assurance

Le contrat ne vaut que pour les clauses qu'il contient, c'est-à-dire qu'il faut impérativement vérifier les activités pour lesquelles l'entre-

prise est assurée, et quels sont les risques couverts et dans quelles conditions. À titre d'exemple, la garantie de dommages intermédiaires ne relève pas de l'Assurance Construction, elle n'est donc pas obligatoirement couverte. Cependant, elle peut l'être par l'assurance Responsabilité Civile.

5 Règles à respecter

L'entreprise doit :

• **Respecter les normes et les règles de l'Art**, même si le maître d'ouvrage lui demande de ne pas les respecter pour une question de coût. Car en cas de problèmes, c'est elle qui sera responsable et vous devra réparation.

Le maître d'ouvrage doit :

1. Faire signer un procès-verbal de réception des travaux. C'est le moyen imparable pour prouver le point de départ des garanties. Il permet, en outre à l'entreprise, de marquer le point de départ pour la retenue de garantie dont le délai est de un an.

2. Vérifier le contrat d'Assurance Construction et la Responsabilité Civile de l'entreprise. Trop souvent, c'est une fois que l'entreprise est condamnée que le client se rend compte qu'il n'était pas couvert pour telle ou telle activité...

3. En cas de sinistre, assister aux opérations d'expertise. En effet, il est coutume de dire que l'expert est les yeux et les oreilles du Juge. Il ne faut pas s'en remettre entièrement à son assurance, celle-ci n'a pas les mêmes intérêts que vous. Il faut donc veiller à avoir son propre conseil, même si cela représente un coût supplémentaire. Il peut être pris en charge par un contrat spécifique de protection juridique. Nous rappelons que l'article L.127.3 du Code des Assurances relatif au contrat de protection juridique permet de choisir votre Avocat, plutôt que de prendre celui proposé par votre assurance. Il faut alors vérifier le plafond de garantie.

