

CONNAISSANCE
DU DROIT

D R O I T P R I V É

**La
responsabilité
des
constructeurs**

Hugues Périnet-Marquet

DA|LOZ

DR764

Table des matières

La responsabilité des constructeurs

1996

Hugues Périnet-Marquet

Professeur à la Faculté de droit et des sciences sociales
de l'Université de Poitiers

24235 1
1

DALLOZ

Table des matières

INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1. Détermination des obligations des constructeurs	7
SECTION 1. LES OBLIGATIONS COMMUNES AUX DIFFÉRENTES CATÉGORIES DE CONSTRUCTEUR	7
§ 1. Respect des règles de l'art	7
§ 2. Respect des règles d'urbanisme et des servitudes	8
§ 3. Respect du délai d'édification des travaux	8
§ 4. Respect du devoir de conseil	9
SECTION 2. LES OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE CATÉGORIE DE CONSTRUCTEUR	10
§ 1. Obligation spécifique de l'entrepreneur	10
§ 2. Obligations spécifiques de l'architecte	11
§ 3. Obligations spécifiques des techniciens	12
CHAPITRE 2. La responsabilité afférente aux dommages antérieurs à la réception	15
SECTION 1. LA RÉPARATION DES DOMMAGES SUBIS PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE	15
§ 1. Malfaçons durant le chantier	15
§ 2. Retard du chantier	16
SECTION 2. LA RÉPARATION DES DOMMAGES SUBIS PAR DES TIERS	17
§ 1. Action fondée sur la faute	17
§ 2. Action fondée sur la garde	17
§ 3. Action fondée sur les inconvénients anormaux de voisinage	18
§ 4. Action récursoire du maître actionné par un tiers	18

CHAPITRE 3. Le moment clé de la responsabilité des constructeurs : la réception de l'ouvrage	21
SECTION 1. LE MOMENT DE LA RÉCEPTION	22
SECTION 2. LES FORMES DE LA RÉCEPTION	23
§ 1. Réception expresse	23
§ 2. Réception judiciaire	23
§ 3. Réception tacite	24
SECTION 3. LES EFFETS DE LA RÉCEPTION	25
§ 1. La réception couvre les dommages apparents non réservés	25
A. Notion de dommage apparent	26
B. Impact de l'absence de réserve des dommages apparents	27
§ 2. Les dommages réservés à la réception doivent être réparés par la garantie de parfait achèvement ..	27
§ 3. La réception constitue le point de départ unique des trois garanties	28
CHAPITRE 4. La garantie de parfait achèvement	29
SECTION 1. DOMAINE DE LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT	30
SECTION 2. RÉGIME DE LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT	31
CHAPITRE 5. La responsabilité décennale	35
SECTION 1. L'OUVRAGE	36
§ 1. Déplacement de la frontière entretien-construction	36
§ 2. Dépassement de la distinction bâtiment-ouvrage	38
§ 3. Déplacement de la frontière vente-entreprise	39
§ 4. Extension des éléments d'équipement soumis à la décennale	40

SECTION 2. LE DOMMAGE	42
§ 1. Un désordre non apparent	42
A. Nécessité d'un véritable désordre	42
B. Nécessité d'un désordre non apparent	43
§ 2. Un désordre à l'origine indifférente	43
§ 3. Un désordre d'une certaine gravité	44
A. Affectation de la solidité de l'ouvrage ou d'un élément d'équipement indissociable	44
B. Improprété de destination	45
CHAPITRE 6. La responsabilité biennale	49
CHAPITRE 7. Le régime commun des responsabilités décennales et biennales	51
SECTION 1. LES BÉNÉFICIAIRES DES RESPONSABILITÉS	51
SECTION 2. LES REDEVABLES DES RESPONSABILITÉS	53
§ 1. Les personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage	54
§ 2. Les personnes vendant, après achèvement, un immeuble qu'elles ont construit ou fait construire	55
§ 3. Les personnes qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplissent une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage	55
§ 4. Le fabricant visé à l'article 1792-4	57
A. Conditions d'application de l'article 1792-4 tenant au fabricant et au produit fabriqué	57
B. Conditions d'application de l'article 1792-4 tenant au constructeur	59
SECTION 3. MODALITÉS D'INTERRUPTION DES DÉLAIS DE MISE EN ŒUVRE DE LA RESPONSABILITÉ	59
§ 1. Citation en justice	60
§ 2. Reconnaissance de responsabilité	61
SECTION 4. FORCE DE LA RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS	62

§ 1. Le principe d'une responsabilité de plein droit ..	63
§ 2. Les possibilités d'exonération des constructeurs	63
A. <i>Le défaut d'imputabilité du dommage</i>	64
1° Situation des constructeurs réalisateurs	64
2° Situation des constructeurs non réalisateurs	64
B. <i>L'existence d'une cause étrangère</i>	65
1° La force majeure	65
2° Le fait du maître d'ouvrage	66
a) <i>Le maître d'ouvrage s'est réservé un rôle de loca-</i> <i>teur d'ouvrage</i>	66
b) <i>Le maître d'ouvrage s'est immiscé dans la réalisa-</i> <i>tion de l'ouvrage</i>	66
c) <i>Le maître d'ouvrage a pris un risque</i>	68
§ 3. Les actions récursoires entre constructeurs	68
A. <i>Action récursoire contractuelle</i>	68
B. <i>Action récursoire délictuelle</i>	69
SECTION 5. RÉPARATION DU DOMMAGE	70
§ 1. Dommages réparables	70
A. <i>Les désordres à l'ouvrage</i>	70
B. <i>Les troubles annexes</i>	71
§ 2. Modalités de réparation du dommage	71
A. <i>Formes de la réparation</i>	71
B. <i>Ampleur de la réparation</i>	72
§ 3. Recours à une expertise	73
CHAPITRE 8. La responsabilité de droit com- mun des constructeurs après la réception	75
SECTION 1. RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE DROIT COM-	
MUN	75
§ 1. Dommages réservés à la réception ou dénoncés dans le délai d'un an mais exclus de la garantie de parfait achèvement	75
§ 2. Défauts de conformité	76
§ 3. Dommages intermédiaires	76

§ 4. Non respect d'obligations certes contractuelles mais ne conditionnant pas la qualité de l'ouvrage lui- même	77
SECTION 2. RESPONSABILITÉ DÉLICTUELLE DE DROIT COM-	
MUN	77
§ 1. Action délictuelle d'un tiers	77
§ 2. Action délictuelle du maître de l'ouvrage	78
A. <i>Action récursoire consécutive à une action des</i> <i>tiers</i>	78
B. <i>Action fondée sur le dol des constructeurs</i>	78
§ 3. Action délictuelle des constructeurs	79
CONCLUSION	81
INDEX ALPHABÉTIQUE	85

Les malfaçons sont, hélas, nombreuses dans les constructions modernes. Le maître de l'ouvrage est donc souvent amené à mettre en œuvre la responsabilité des constructeurs et en particulier la célèbre « décennale », aux origines très anciennes mais dont le régime actuel date d'une loi de 1978, largement interprétée par la jurisprudence.

Cet ouvrage présente les règles essentielles en la matière en distinguant le droit applicable avant et après la réception des travaux et en insistant sur les modalités concrètes de protection offertes à ceux qui ont fait construire.

Hugues Périnet-Marquet est professeur à la Faculté de droit et des sciences sociales de l'Université de Poitiers.



9 782247 022199

ISBN 2-247-02219-7

62 F