

La responsabilité de droit commun couvrant les désordres survenus après la réception des travaux

560. Au regard de ce qui a été évoqué concernant la mise en œuvre des responsabilités des constructeurs postérieurement à la réception, l'intitulé de la présente section interpelle. Pour rappel, le principe d'application de la responsabilité contractuelle après le prononcé de la réception se détermine en creux des garanties spécifiques bienno-décennales¹⁰²⁷. Ce qui veut dire en conséquence, que les dispositions de droit commun ne s'appliquent après la réception, qu'à titre d'exception. Bien que ce moyen d'action subsidiaire ait été institué par le droit prétorien, il est néanmoins important de souligner que les deux ordres de juridictions qui composent notre institution judiciaire, ne vont pourtant pas dans le même sens. Si les juges judiciaires sont unanimes quant au fait que la responsabilité contractuelle de droit commun puisse jouer de manière interstitielle, lorsque les garanties spéciales sont inopérantes, les préteurs administratifs semblent exclure cette possibilité. Pour les juges administratifs, la réception sans réserve a pour effet de mettre un terme aux rapports contractuels qui étaient nés du marché, et interdit au maître d'ouvrage de se prévaloir de la garantie contractuelle de droit commun. L'Instance suprême administrative va plus loin, puisqu'elle estime que quand bien même les désordres affectant l'ouvrage n'étaient ni apparents ni connus au jour de la réception¹⁰²⁸, la demande en réparation fondée sur la responsabilité contractuelle de droit commun, ne saurait être admise¹⁰²⁹. Selon elle, ce motif d'irrecevabilité est d'ordre public et doit donc être soulevé d'office par le préteur devant lequel, se présentent les parties.

561. Cependant, du point de vue des juges judiciaires, comment a-t-il pu en être autrement ? En d'autres termes, dans quelle mesure les règlements de litige dans les marchés privés de travaux ont pu conduire à la consécration d'une responsabilité

¹⁰²⁷ M. FAURE-ABBAD, *Droit de la construction*, *op. cit.*, n° 997.

¹⁰²⁸ CE, 20 mai 1994, n° 129.405.

¹⁰²⁹ Sauf hypothèse de faute dolosive commise par le constructeur. Au sens du Conseil d'État, l'existence d'une faute dolosive suppose l'existence d'une faute intentionnelle dont les conséquences sont d'une certaine gravité pour le maître d'ouvrage. Une autre hypothèse dans laquelle la demande basée sur les dispositions de droit commun serait justifiée, c'est logiquement lorsque les désordres sont sans rapport avec la procédure de réception, *in* L. KARILA et C. CHARBONNEAU, *Droit de la construction : Responsabilités et Assurances*, *op. cit.*, n° 397.

contractuelle de droit commun post réception, prenant ainsi l'exact contrepied des jurisprudences administratives.

À l'image des réflexions menées par certains auteurs¹⁰³⁰, l'institution d'une responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs après la réception et pour les seuls marchés privés, s'est produite à l'occasion de trois arrêts célèbres :

562. Dans le premier arrêt rendu le 10 juillet 1978 dit arrêt *Delcourt*¹⁰³¹, la Cour de cassation a-t-elle considéré que le maître d'ouvrage qui au regard de la nature des désordres constatés après la réception, ne pouvait se prévaloir des garanties spécifiques à l'encontre du constructeur, disposait encore d'une action en responsabilité contractuelle.

563. L'arrêt du 9 mars 1988¹⁰³² apporte des éléments nouveaux dans le processus d'admission de la responsabilité contractuelle de droit commun, postérieurement à la réception. Dans cette affaire, il a été retenu que dans le cas où les vices n'affectent pas la solidité de l'ouvrage, ni ne rendent celui-ci impropre à sa destination, la responsabilité des locataires d'ouvrage ne peut être recherchée que sur le fondement d'une faute prouvée à l'encontre de ces derniers.

564. Un arrêt¹⁰³³ vient s'inscrire dans la continuité des deux précédents. La décision énonce : « *qu'ayant relevé que les désordres des plafonds et cloisons, non apparents à la réception n'affectaient pas des éléments d'équipement soumis à la garantie de bon fonctionnement et, ne compromettant ni la solidité ni la destination de la maison, n'étaient pas soumis non plus à la garantie décennale, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision de ce chef en retenant exactement que la garantie de parfait achèvement due par l'entrepreneur concerné n'excluait pas l'application de la responsabilité contractuelle de droit commun pour faute prouvée ;* ». Cet arrêt de principe connu sous le nom de *Maisons Enec* est généralement présenté comme une transposition de l'arrêt *Delcourt* rendu 17 ans plus tôt, et marque ainsi le point final de la consécration de la responsabilité de droit commun des constructeurs, pour les désordres en rapport avec la réception.

¹⁰³⁰ L. KARILA et C. CHARBONNEAU, *Droit de la construction : Responsabilités et Assurances, op. cit.*, n° 399 et s.

¹⁰³¹ Cass. 3° civ., 10 juill. 1978, n° 77-12.595 ; *JCP G* 1979, II, 19130, note G. Liet-Veaux.

¹⁰³² Cass. 3° civ., 9 mars 1988, n° 87-10.945.

¹⁰³³ Cass. 3° civ., 22 mars 1995, *RGDA* 1995, p. 120, note H. Périnet-Marquet.

Ensemble, les trois arrêts que nous venons de présenter succinctement forment en définitive, la genèse de la responsabilité contractuelle de droit commun après la réception. Néanmoins, rappelons à toutes fins utiles, que cette responsabilité suppose l'existence d'un « *principe de subsidiarité* » qui conditionne son application à l'insuffisance des responsabilités spécifiques. Par conséquent, les travaux que cette responsabilité de droit commun a vocation à couvrir, sont de fait, exclus du champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil. Nous analysons à proprement parler, la nature (**Paragraphe 1**) et le régime (**Paragraphe 2**) des travaux concernés.

§1- La nature des travaux visés

565. Avant d'envisager le sort des désordres apparus postérieurement à la réception, *quid* de ceux constatés au jour même du prononcé de réception ? Sur ce terrain, s'en dégage un principe : la réparation des désordres réservés dans le procès-verbal de réception participe du prolongement¹⁰³⁴ de la responsabilité contractuelle de droit commun et non de l'ouverture des garanties légales¹⁰³⁵. Toutefois, il s'en dégage aussi une exception qui prévoit que la réparation des désordres, objet de réserves à la réception, mais se révélant dans toute leur ampleur et leurs conséquences postérieurement à cette dernière, relève non pas du régime de responsabilité de droit commun, mais de celui de droit spécial des constructeurs¹⁰³⁶. Une troisième et ultime exception s'impose aux responsabilités légales et de droit commun. Elle est relative aux travaux qui ont généré des dommages qui étaient apparents le jour de la réception ; c'est-à-dire, des désordres décelables par un maître d'ouvrage profane et sans l'intervention nécessaire d'un maître d'œuvre ou d'un homme de l'art¹⁰³⁷. Par opposition donc aux vices cachés, les vices apparents sont purgés à la réception et ne sont par conséquent pas éligibles aux responsabilités des constructeurs, sous quelque forme que ce soit¹⁰³⁸.

566. Une fois la réception prononcée, le droit commun de la défaillance contractuelle ne peut fonder la réparation de l'existant dont l'atteinte à la solidité ou l'impropriété à destination, résulte de l'exécution de nouveaux travaux. Il en est de même pour les éléments d'équipement indissociables atteints dans leur propre solidité, ainsi que pour les

¹⁰³⁴ On peut parler de prolongement en l'espèce, puisqu'avant la réception, c'est la responsabilité contractuelle de droit commun qui s'applique. On pourrait aussi parler de nouvelle responsabilité contractuelle de droit commun puisqu'on ne serait plus avant la réception, mais plutôt au jour de la réception, et *a fortiori*, après celle-ci.

¹⁰³⁵ L. KARILA et C. CHARBONNEAU, *Droit de la construction : Responsabilités et Assurances*, *op. cit.*, n° 93.

¹⁰³⁶ Cass. 3^e civ., 18 déc. 1996, n° 95-13.048.

¹⁰³⁷ Même si comme le rappellent certains spécialistes, la jurisprudence fait volontiers preuve de mansuétude sur ce point, à l'égard du maître d'ouvrage profane, *in* Ph. MALINVAUD, « Responsabilité des constructeurs (droit privé) : garantie bienno- décennale – domaine : cas d'application de la garantie décennale aux éléments d'équipement », *op. cit.*, §1- Réparation des désordres, A- Les désordres réservés lors de la réception, n° 471.51.

¹⁰³⁸ Dans un arrêt du 3 juin 2015, la Troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle à propos des demandes portant sur des vices apparents à la livraison, que les acheteurs en l'état futur d'achèvement, qui ne pouvaient pas agir sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun, étaient forçolus, faute d'avoir engagé leur action dans le délai d'un an et un mois, à compter de la date de livraison, *in* D. 2015, p. 1320.

éléments d'équipement dissociables qui ne fonctionnent pas ou dont les désordres occasionnés à l'ouvrage, remplissent les conditions de l'article 1792 du Code civil¹⁰³⁹. De tels désordres dépendent du régime de réparation des garanties biennales et décennales. Quant à ceux qui ne correspondent pas à cette description, à l'instar du principe applicable aux désordres réservés à la réception, ils relèvent d'office de la garantie contractuelle de droit commun. Il s'agit principalement des désordres dits intermédiaires (A). En outre, la responsabilité contractuelle de droit commun subsiste lorsque les désordres portent sur certains éléments d'équipement (B).

A. Les travaux à l'origine de désordres intermédiaires

567. Dans son verdict du 6 octobre 1996¹⁰⁴⁰, la Cour de cassation consacre ouvertement la « *théorie des dommages intermédiaires* », comme pour désigner les désordres ne remplissant pas les conditions de gravité bienno-décennales. Mais à vrai dire, cette consécration a eu lieu bien avant. En analysant de plus près les arrêts *Delcourt* et *Maisons Enec*¹⁰⁴¹, les Juges de cassation reconnaissaient déjà implicitement l'existence de désordres intermédiaires. La nécessaire référence au contexte des travaux sur existants s'impose une nouvelle fois. Il est vrai que les dommages intermédiaires sont généralement mentionnés dans le cadre d'une construction traditionnelle. Néanmoins, nous démontrerons à nouveau, que leur régime sied également aux opérations de travaux sur existants.

568. Ainsi, on va considérer que relèvent des garanties contractuelles de droit commun, les travaux non constitutifs d'ouvrage, au sens de l'article 1792 du Code civil. Schématiquement, c'est le cas lorsque les travaux projetés sont légers ou d'une ampleur tellement faible qu'ils ne peuvent engager la responsabilité spécifique des constructeurs. La jurisprudence a adopté ce raisonnement à propos de la réalisation de simples travaux sur la toiture d'un existant¹⁰⁴².

¹⁰³⁹ Ce raisonnement tire son inspiration des propos de Madame la Professeure Marianne FAURE-ABBAD au sujet des travaux exclus du domaine de la responsabilité contractuelle de droit commun, *in Droit de la Construction, op. cit.*, n° 998.

¹⁰⁴⁰ Cass. 3° civ., 6 oct. 1999, n° 98-12.392.

¹⁰⁴¹ Voir, *supra* n° 562 et 564.

¹⁰⁴² Cass. 3° civ., 7 oct. 1998, *RDI* 1999, p. 104, obs. Ph. Malinvaud et B. Boubli.

569. À certains égards, bien qu'il ait pu s'observer les critères subjectifs de qualification d'ouvrage au sens de la jurisprudence, nombre de travaux, en raison de leur très faible importance, sont demeurés à l'écart du régime des garanties des constructeurs. De ce fait, il peut difficilement être admis que des travaux de peinture réalisés sur une maison à des fins esthétiques¹⁰⁴³, puissent constituer un ouvrage, bien que l'apport d'une nouvelle matière¹⁰⁴⁴ à l'existant, paraîtrait indiscutable. En conséquence, le maître d'ouvrage qui constaterait des désordres nés de cette opération ne saurait se prévaloir des garanties spécifiques, et fonderait plutôt sa demande en réparation, sur la responsabilité de droit commun de l'artisan qui a réalisé les travaux¹⁰⁴⁵.

570. Aussi, tous les travaux fixés ou immobilisés au sol¹⁰⁴⁶ n'ont pas toujours abouti à la construction d'un ouvrage, et donc à l'application des garanties légales des constructeurs. Tel fut notamment le cas à propos d'un barbecue pourtant accolé à une maison¹⁰⁴⁷ et de la construction d'un abri de piscine¹⁰⁴⁸.

571. Le débat jurisprudentiel s'est également cristallisé autour des travaux de pose d'insert dans une cheminée. Les juges ont considéré que dans la mesure où l'entrepreneur ne procédait pas à des reprises de maçonnerie et de la structure¹⁰⁴⁹, l'opération ne pouvait se voir qualifier d'ouvrage et intégrer le champ d'application de l'article 1792 du Code civil. Suivant les traces de Monsieur le Professeur Philippe Malinvaud, on signalera tout de même qu'à quelques jours d'intervalles¹⁰⁵⁰, la Cour de cassation engageait la responsabilité d'un maître d'œuvre qui n'avait pas installé la cheminée, nous expliquant que c'est le manquement de ce dernier à son obligation de conseil au moment de l'installation de l'insert, qui avait été à l'origine de l'incendie de l'ouvrage. L'élément paradoxal qui est à relever dans cette décision, est que la Cour retient certes la

¹⁰⁴³ Cass. 3^e civ., 27 avr. 2000, *op. cit.*.

¹⁰⁴⁴ L'apport en matière a été présenté comme l'un des critères jurisprudentiels de qualification d'ouvrage, voir, *supra* n° 451.

¹⁰⁴⁵ *A contrario*, les juges ont pu estimer que des travaux de ravalement, à l'image de ceux de peinture que l'on classerait naturellement dans la catégorie des travaux légers non constitutifs d'ouvrages - lorsqu'ils ne poursuivent qu'une finalité de nettoyage et d'embellissement de la façade - puissent relever des garanties spécifiques, lorsqu'ils concourent à l'étanchéité de l'immeuble, *in* Cass. 3^e civ., 16 mai 2001, *D.* 2002, p. 833, note J.-P. Karila et G. Leguay ; voir aussi, J.-P. KARILA, « Les responsabilités des locataires d'ouvrages immobiliers après exécution et réception des travaux sur existants », *op. cit.*, p. 150.

¹⁰⁴⁶ Présentée par la jurisprudence comme un autre critère de qualification d'ouvrage, voir, *supra* n° 452.

¹⁰⁴⁷ Cass. 3^e civ., 7 oct. 2008, *RDI* 2008, p. 559, obs. G. Leguay.

¹⁰⁴⁸ Cass. 3^e civ., 30 mars 2011, n° 10-10.766.

¹⁰⁴⁹ Cass. 3^e civ., 25 févr. 1998, *RDI* 1998, p. 259.

¹⁰⁵⁰ Cass. 1^{re}, 17 févr. 1998, *op. cit.*.

responsabilité pour manquement à l'obligation de conseil, mais ne précise pas si c'est sur le fondement de l'article 1231-1¹⁰⁵¹ ou de l'article 1792 du Code civil.

572. La garantie contractuelle de droit commun au titre des désordres dits intermédiaires, ne s'observe pas que vis-à-vis des travaux neufs ; elle s'observe également à l'égard de l'existant qui sert de support aux travaux. À cet effet, deux situations sont à mettre en perspective.

573. La première apparaît naturellement, lorsque les existants sont endommagés par un désordre causé par des travaux neufs, mais pas suffisamment graves pour ouvrir droit aux garanties spécifiques des constructeurs. Dans cette hypothèse, que les travaux neufs soient constitutifs d'ouvrage¹⁰⁵² ou non¹⁰⁵³, les désordres atteignant les existants, ne peuvent être réparés que sur le terrain du droit commun.

574. La seconde situation s'observe lorsque les vices qui affectent les existants, leur sont propres, c'est-à-dire, lorsqu'ils ne sont pas du fait des travaux neufs. En pareil cas, le processus de réparation des désordres se base sur l'obligation de résultat incombant au réalisateur des travaux, sur qui repose la charge de préconiser des travaux nécessaires et adaptés aux existants. Dans cette optique, il a été retenu qu'il revient aux professionnels chargés de la bonne exécution de l'opération, d'indiquer au maître d'ouvrage la nécessité d'effectuer des travaux complémentaires, pour permettre la bonne étanchéité du bâtiment ; qu'une telle information participe de l'obligation de conseil à laquelle les professionnels sont tenus¹⁰⁵⁴.

575. En somme, le champ d'application des désordres intermédiaires renferme tous ceux qui surviennent à l'occasion de travaux sur existants, et qui ne sont pas éligibles au régime des responsabilités spécifiques des constructeurs. À défaut de pouvoir mobiliser le régime légal, le maître d'ouvrage pourra se rabattre sur celui de droit commun. Sur le

¹⁰⁵¹ Les observations émises à l'époque de la décision, par Monsieur le Professeur Philippe MALINVAUD reposaient sur l'ancien article 1147 du Code civil, devenu 1231-1 après l'ordonnance du 10 février 2016.

¹⁰⁵² Notamment lorsque les travaux neufs sont d'une ampleur importante mais que les désordres qu'ils causent, n'atteignent pas les degrés de gravité requis, pour déclencher les effets des responsabilités spécifiques.

¹⁰⁵³ Comme nous l'avons démontré, cela se réfère aux exemples de travaux neufs, de faible ampleur qui ne sauraient correspondre à la qualification d'ouvrage, et causer des désordres éligibles aux garanties des articles 1792 et suivants.

¹⁰⁵⁴ Cass. 3^e civ., 4 nov. 1999, n° 97-22.462.

volet des désordres affectant les éléments d'équipement, il faut bien distinguer deux hypothèses : celle où les désordres affectant l'élément d'équipement dépendent subsidiairement de la responsabilité contractuelle de droit commun¹⁰⁵⁵ ; et celle où les vices atteignant les équipements appartiennent principalement et exclusivement à la responsabilité contractuelle de droit commun. C'est ce dernier cas de figure que nous traiterons avec soin lors de nos prochains développements.

B. L'adjonction d'équipements professionnels

576. Au même titre que l'équipement non-professionnel, l'élément d'équipement exclusivement professionnel est une notion phare, de la réforme de l'ordonnance du 8 juin 2005. L'article 1792-7 du Code civil dispose que : « *Ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4, les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage* ». Ce texte légal ne pouvant être étudié de façon anodine, il est capital que nous en saisissons les contours, en l'analysant avec une particulière attention. À notre sens¹⁰⁵⁶, il ressort de l'esprit de la présente disposition, que pour être exclu du champ des garanties légales, l'équipement doit poursuivre une finalité professionnelle et revêtir un caractère essentiellement professionnel.

577. Puisqu'ils sont énoncés par le législateur, rappelons substantiellement à quoi renvoient les éléments d'équipement de l'ouvrage. Ce sont des éléments qui ne répondent pas aux critères qualitatifs d'ouvrage à part entière¹⁰⁵⁷, mais sont essentiels à son bon fonctionnement et à son utilisation¹⁰⁵⁸. Selon les conceptions, les exemples peuvent aller de planchers et cloisons, aux ascenseurs ou détecteurs de fumée. Conformément au droit

¹⁰⁵⁵ Comme nous l'avons souvent rappelé, c'est le cas lorsque les désordres affectant l'équipement dissociable ou indissociable n'ont pas atteint le degré de gravité requis pour déclencher les garanties bienno-décennales.

¹⁰⁵⁶ C'est en réalité une observation de Monsieur Pascal DESSUET que nous reprenons à notre compte le cas échéant, *in* P. DESSUET, *op. cit.*, *RDI* 2018, p. 136.

¹⁰⁵⁷ Il s'agit des éléments afférents à l'ouvrage proprement dit, c'est-à-dire qui sont partie intégrante de l'ossature même de la structure de l'ouvrage. C'est notamment le cas des équipements qui forment indissociablement corps avec les fondations de la construction.

¹⁰⁵⁸ Contrairement aux équipements constitutifs d'ouvrages, les équipements de l'ouvrage sont généralement dissociables de celui-ci.

de la construction, les dommages qui affectent des équipements de cette nature, sont susceptibles de relever du champ d'application des articles 1792 et suivants, au même titre que les éléments d'équipement constitutifs d'ouvrage ou les ouvrages proprement dits¹⁰⁵⁹.

578. Dès lors, par rapport aux éléments d'équipement professionnels, on peut légitimement se demander si des équipements, à l'instar d'outils ou de machines industriels - en raison du fait qu'ils sont contenus dans l'ouvrage - peuvent faire peser sur leurs installateurs, la présomption de responsabilité décennale des constructeurs, et contraindre à la souscription d'une assurance obligatoire. En considération de cette interrogation, on peut tout à fait convenir que la défaillance d'un outil professionnel destiné à un certain usage professionnel, puisse compromettre l'activité de l'entreprise exerçant ladite profession, mais pas l'immeuble qui abrite l'outil et poursuit toujours sa fonction de « *bâtiment* ». Sur la base de ce constat, un auteur¹⁰⁶⁰ prend en exemple, le cas d'un ascenseur dans un immeuble de bureaux. Il explique que quel que soit le but poursuivi par les usagers de l'ascenseur, et celui-ci sera, selon toute vraisemblance, professionnel, il n'en demeure pas moins que ledit ascenseur participe aussi à la « *fonction bâtiment* ». Car, poursuit-il, on peut difficilement concevoir de nos jours, qu'un bâtiment à plusieurs étages puisse être livré sans ascenseur.

579. C'est là tout l'intérêt d'établir la nuance connexe au caractère exclusivement professionnel des éléments d'équipement. Puisque, ceux qui engendrent des désordres de nature à altérer la solidité de l'ouvrage, peuvent bénéficier de la garantie décennale, alors que les éléments d'équipement professionnels qui ne compromettent que l'activité professionnelle, sans pour autant porter atteinte à la « *fonction de bâtiment* », en sont naturellement exclus, le seul recours à la responsabilité contractuelle de droit commun de l'article 1231-1 du Code civil demeurant possible.

580. Par ailleurs, la consécration d'une fonction exclusivement professionnelle permet de régler le sort des éléments d'équipement mixtes. Ces composantes désignent celles qui disposent d'une double fonction dans l'ouvrage. Elles répondent conjointement aux

¹⁰⁵⁹ Le qualificatif d'ouvrage n'étant plus une condition *sine qua non* d'application de l'article 1792.

¹⁰⁶⁰ P. DESSUET, « Le problème des travaux sur existants depuis les revirements de juin et septembre 2017 », *op. cit.*.

besoins de fonctionnement de l'ouvrage, et de l'activité professionnelle. Dans une telle configuration, le caractère lié à la fonction du bâtiment, l'emporte sur le caractère professionnel. En clair, l'élément d'équipement mixte relève complètement du régime des garanties légales de la loi du 4 janvier 1978. Pour reprendre l'exemple de notre ascenseur, il va sans dire que cet équipement dont la double fonction est difficilement contestable, revêt un caractère mixte, et n'est de *facto* pas visé par l'article 1792-7 du Code civil. En revanche, les équipements exclusivement dédiés à l'exercice d'une activité médicale dans un immeuble, dont les désordres compromettent la poursuite de ladite activité et rien que celle-ci, sont expressément visés par le présent texte.

581. Ainsi, nous avons fait le choix de limiter le champ d'application de la responsabilité contractuelle de droit commun après réception, à deux principaux cas de figure : les désordres de nature intermédiaire survenus à la suite de travaux sur existants, et les désordres résultant de l'installation d'éléments d'équipement professionnels. Justifier que la responsabilité contractuelle de droit commun puisse survivre postérieurement à la réception des travaux, est déjà une véritable performance de la jurisprudence. Aussi, lui conférer un régime, en est une autre. Il convient d'analyser les écrits allant dans ce sens.

§2- Le régime des travaux visés

582. Le régime juridique applicable à l'action en responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs, pour les désordres survenus postérieurement à la réception, est en partie calqué sur celui qui régit les dommages nés avant le prononcé de la réception. En effet, les deux régimes de responsabilité ont pour assise légale, l'article 1231-1 du Code civil.

Néanmoins, s'observent des modalités propres à chacun des régimes de responsabilité. Mis à part l'élément central et évident du point de départ des garanties¹⁰⁶¹,

¹⁰⁶¹ Il ne peut en être autrement : la responsabilité contractuelle de droit commun avant la réception a pour point de départ, la période précédant la réception. Ce sera généralement la date d'ouverture du chantier. Tandis que la responsabilité contractuelle de droit commun après réception, a comme point de départ, la réception. *Grosso modo*, la réception sert de pivot à la mise en œuvre de chacun des régimes de garantie.

des différences sont notables en matière de prescription de l'action (B) et de caractérisation de la responsabilité du constructeur poursuivi (A). Autant d'éléments qu'il convient d'étudier avec minutie, pour comprendre dans quelle mesure et à quelles conditions, les règles contractuelles de droit commun peuvent survivre au prononcé de la réception.

A. La démonstration de la preuve d'une faute du réalisateur des travaux

583. Dès lors que nous sommes après la réception, dans quelle mesure les désordres occasionnés par des travaux sur existants peuvent-ils être réparés ? Au regard des éléments qui précèdent, nous rappelons utilement que les désordres visés le cas échéant, désignent tous ceux qui ne remplissent pas les conditions de gravité requises, pour donner droit aux garanties légales. Il s'agit de désordres dits intermédiaires que l'on impute au rénovateur ou constructeur, qui a réalisé ou fait réaliser les travaux.

584. Cela dit, l'action fondée sur la responsabilité contractuelle de droit commun postérieurement à la réception des travaux, impose au maître d'ouvrage, en sa qualité de demandeur et bénéficiaire de celle-ci, la démonstration d'une faute de celui dont il poursuit la responsabilité. Vous l'aurez saisi, ce processus de caractérisation de la faute ne vaut pas, lorsque les actions en responsabilité sont intentées sur le fondement des responsabilités spécifiques des constructeurs, ou encore sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun avant la réception, au titre du manquement à l'obligation de résultat de l'exécutant des travaux¹⁰⁶².

585. Les modalités de mise en œuvre de cette responsabilité peuvent donc *a priori* s'imposer en cas d'impossibilité de se prévaloir des garanties de droit spécial. Cela laisse entendre, par conséquent, qu'une telle mesure serait transposable à l'ensemble des

¹⁰⁶² À noter que la responsabilité contractuelle de droit commun avant réception qui est mobilisable au titre de l'obligation de moyen du concepteur des travaux et dans certains cas de l'exécutant des travaux, requiert en revanche, la démonstration d'une faute du constructeur, au même titre que la responsabilité de droit commun post réception.

contrats qui relèvent¹⁰⁶³ ou seraient susceptibles¹⁰⁶⁴ de relever du secteur protégé de la promotion immobilière.

586. Comme a pu le notifier la doctrine, on relève les prémices de cette exigence de faute, dès l'arrêt *Delcourt*¹⁰⁶⁵, « lequel énonçait que le succès de l'action en responsabilité contractuelle de droit commun pour les désordres ne relevant pas des garanties légales, dépendait de la démonstration de la faute du constructeur, en l'occurrence de l'architecte »¹⁰⁶⁶. À la suite de cet arrêt de principe, s'en sont suivis d'autres qui ont réitérés la même solution. La Haute Juridiction a notamment campé sur ses positions à propos d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, considérant que la responsabilité du vendeur, au titre des désordres intermédiaires, ne pouvait être engagée qu'en cas de preuve d'une faute pouvant lui être imputé¹⁰⁶⁷. En 2004, la Cour de cassation a censuré un arrêt qui avait retenu la responsabilité d'un entrepreneur, pour un dommage intermédiaire sur le fondement de la violation d'une obligation de résultat¹⁰⁶⁸. Cette solution est étendue à toute personne qui vend après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire¹⁰⁶⁹.

587. En plus de la caractérisation de la faute du constructeur-rénovateur, les juges doivent apprécier le lien de causalité qui le relie au dommage subi par le maître de l'ouvrage¹⁰⁷⁰. Sauf exception¹⁰⁷¹, l'absence d'établissement de la faute du ou des constructeurs, conduit au rejet de toute action en responsabilité¹⁰⁷². De même que la reconnaissance de faute ne peut logiquement être étrangère au dommage dont il est

¹⁰⁶³ À l'instar des contrats de vente d'immeubles à rénover et en l'état futur de rénovation que nous avons envisagés. *Idem* pour le contrat de promotion immobilière ou encore les CCMI avec et sans fourniture de plan.

¹⁰⁶⁴ L'exemple du contrat spécial de rénovation dont nous avons essayé de cerner les contours.

¹⁰⁶⁵ Cass. 10 juill. 1978, *op.cit.*.

¹⁰⁶⁶ Propos empruntés à Messieurs L. KARILA et C. CHARBONNEAU, *Droit de la construction : Responsabilités et Assurances, op. cit.*, n° 407.

¹⁰⁶⁷ Cass. 3^e civ., 25 janv. 2011, n° 10-10.977.

¹⁰⁶⁸ Cass. 3^e civ., 11 mai 2004, n° 02-16.569 : « En statuant ainsi, alors qu'après réception la responsabilité contractuelle de droit commun d'un constructeur ne peut être engagée en raison de malfaçons que sur le fondement d'une faute prouvée, la cour d'appel a violé le texte de l'article 1147 du Code civil... » ; *RDI* 2004, p. 383, Ph. Malinvaud.

¹⁰⁶⁹ Cass. 3^e civ., 4 nov. 2010, *RDI* 2011, p. 116, obs. J.-Ph. Tricoire.

¹⁰⁷⁰ Cass. 3^e civ., 9 juill. 1997, deux arrêts, *RDI* 1997, p. 591, Ph. Malinvaud.

¹⁰⁷¹ À propos de l'engagement de la responsabilité post réception du sous-traitant qui n'exige pas la démonstration d'une faute contractuelle. En d'autres termes, la responsabilité du sous-traitant demeure après la réception à l'égard de l'entrepreneur principal et les Juges de cassation considèrent qu'il est débiteur d'une obligation de résultat plutôt que de moyens.

¹⁰⁷² Cass. 3^e civ., 29 mars 2006, n° 05-12.736, 2^e et 3^e moyens.

demandé réparation. En d'autres termes, le maître d'ouvrage qui exige réparation du préjudice dont il est victime après la réception, doit établir un lien direct entre la faute du constructeur-rénovateur, et le dommage causé ¹⁰⁷³.

588. Toutefois, on peut d'une certaine façon, s'interroger sur la pertinence de fonder la responsabilité contractuelle de droit commun post réception, sur la caractérisation d'une faute prouvée. En effet, le simple constat d'une défaillance ou d'un dysfonctionnement à l'issue des travaux, légitime déjà, la demande d'indemnisation du maître de l'ouvrage¹⁰⁷⁴. C'est pourquoi, l'on peut tout à fait comprendre que des prêteurs soient tentés d'engager la responsabilité de l'entrepreneur au titre d'une obligation de résultat, de sorte que la seule non-conformité, puisse constituer un motif d'engagement de responsabilité.

589. La nécessité de prouver l'existence d'une faute du chargé des travaux, pour pouvoir engager sa responsabilité, pose davantage question, puisqu'il incombe au maître d'ouvrage souvent profane des questions immobilières, de prouver la faute. Or, si dans certaines hypothèses de travaux¹⁰⁷⁵, il peut être aisé pour un maître d'ouvrage, même profane, d'établir un lien évident entre la faute de l'entrepreneur et la prestation défectueuse, dans d'autres hypothèses, la tâche peut s'avérer plus ardue. D'où la préconisation dans certaines opérations – notamment celles de forte ampleur – d'être assisté par un maître d'œuvre ou homme de l'art, au moment de la réception des travaux. Le cas échéant, sa présence permettrait d'anticiper la survenance de futurs désordres et d'aider le maître d'ouvrage dans la caractérisation de la faute de l'entrepreneur.

590. Néanmoins, en dépit de ce lot de considérations, il convient de se montrer circonspect et nuancé. Effectivement, on pourrait être tenté de légitimer l'action en responsabilité du maître d'ouvrage contre l'entrepreneur, dès la simple constatation de désordres, mais cela reviendrait de façon tacite, à admettre la présomption de responsabilité ou de faute¹⁰⁷⁶. *Lato sensu*, cela équivaldrait à garantir au créancier de la

¹⁰⁷³ Sur ce point, voir *supra*, responsabilité de droit commun au titre de l'obligation de moyen, n° 544.

¹⁰⁷⁴ À condition bien évidemment que les désordres ne résultent pas de l'usure normale et des agissements d'un tiers.

¹⁰⁷⁵ Exemple : des travaux légers de peinture et autres, où des erreurs grotesques telles que, la confusion de couleur ou le choix de matière de très mauvaise qualité, sont facilement décelables.

¹⁰⁷⁶ Ce qui est finalement contraire à tout processus de caractérisation d'une faute qui suppose la démonstration préalable d'un lien d'imputabilité. Pour illustration, la Troisième chambre civile de la Haute

responsabilité de droit commun post réception, des effets identiques à ceux de la responsabilité spécifique des constructeurs. Auquel cas, il n'y aurait plus alors aucun intérêt à différencier les deux régimes de responsabilité. Le sentiment de surprotection du maître d'ouvrage contre lequel se dresse la doctrine, ne serait que davantage renforcé¹⁰⁷⁷.

591. La responsabilité des installateurs d'équipements professionnels quant à elle, est de fait mobilisable dès lors que l'équipement dysfonctionne et qu'il n'existe le moindre doute, quant à son caractère professionnel¹⁰⁷⁸. En l'espèce, étant en dehors de toute hypothèse de garantie légale, tout laisse à penser qu'une caractérisation de la faute de celui qui a procédé à la pose de l'équipement professionnel, doit logiquement être requise pour pouvoir engager sa responsabilité¹⁰⁷⁹. En effet, les vices affectant l'élément d'équipement professionnel peuvent être du fait de facteurs extérieurs¹⁰⁸⁰.

La caractérisation de l'action en responsabilité étant faite, voyons ce qu'il en est de son délai.

B. Le délai de prescription de l'action en responsabilité de droit commun

592. Le présage semblerait presque inéluctable. Porter un intérêt au délai d'action fondé sur la responsabilité de droit commun pour les travaux réceptionnés, reviendrait à le mettre en balance avec le délai qui régit la responsabilité des travaux non encore réceptionnés. Nous l'avons dit, avant la réception des travaux, l'action mise à la disposition du maître d'ouvrage, pour demander la réparation des désordres, est enfermée dans le délai de droit commun de 5 ans. En revanche, après la réception, il semblerait que l'appréciation du délai d'action soit tout autre.

Cour a ainsi rappelé que l'existence de la faute, ne pouvait se déduire du seul fait que le résultat contractuellement convenu n'avait pas été atteint, *in* Cass. 3^e civ., 13 févr. 2014, n° 11-28.376.

¹⁰⁷⁷ La surprotection des intérêts du maître d'ouvrage serait alors perceptible aussi bien du point de vue des responsabilités spéciales, que des responsabilités de droit commun.

¹⁰⁷⁸ *Idem*, la responsabilité de l'installateur ne peut être retenue si le dysfonctionnement des équipements est du fait de l'usure normale ou fautive du maître d'ouvrage.

¹⁰⁷⁹ Contrairement aux hypothèses de responsabilité légale des constructeurs, la responsabilité de droit commun ne peut être effective de plein droit.

¹⁰⁸⁰ Les vices peuvent par exemple résulter de l'usure anormale du maître de l'ouvrage.

593. Il est primordial de le souligner, avant la loi du 17 juin 2008¹⁰⁸¹ portant réforme du régime général de la prescription en matière civile, le principe pour la responsabilité contractuelle de droit commun était un délai trentenaire, avec pour point de départ, la date de la manifestation du dommage ou de son aggravation. Cependant, il apparaissait choquant de considérer que les dommages intermédiaires pouvaient être éligibles à un processus de réparation aussi long, et à un point de départ aléatoire alors que les désordres les plus graves - ceux relevant de la présomption de responsabilité décennale – ne pouvaient être repris au-delà de dix ans, suivant la réception des travaux. C’est en réaction à cette situation pas très heureuse, que la jurisprudence a été contrainte de déroger à la règle qui constituait jusqu’alors, la norme.

594. En 1981¹⁰⁸², la Cour de cassation a fait le choix fort d’une uniformisation du délai de prescription, pour les désordres constatés postérieurement à la réception. À cet effet, elle a étendu le délai de prescription spécifique décennal, à la responsabilité contractuelle de droit commun post réception. Cette interprétation jurisprudentielle n’a par ailleurs pas été remise en cause¹⁰⁸³, jusqu’à l’avènement 27 années plus tard, de la réforme de 2008. Cette loi a expressément fixé un point de départ unique à la réception des travaux, uniformisant ainsi la prescription pour tout fondement de responsabilité du constructeur, recherchée après la réception. À travers cette uniformisation, le législateur a voulu tenir compte de la spécificité du régime des garanties dues par les constructeurs, qui correspondent davantage à des délais d’épreuve des travaux, qu’à des délais de prescription classiques.

595. Ce travail prétorien d’unification des responsabilités réalisé en amont, a pu conduire à une révision en aval, de la codification de notre Code civil. De cette révision, est né l’article 1792-4-3. Cette nouvelle disposition a été ajoutée par le législateur en vue de formaliser l’œuvre de la jurisprudence concernant les actions, autres que légales, qui pourraient être dirigées à l’encontre des constructeurs, postérieurement au prononcé de la réception¹⁰⁸⁴. Il s’agit concrètement des désordres intermédiaires et des non-conformités,

¹⁰⁸¹ Loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 *portant réforme de la prescription en matière civile*.

¹⁰⁸² Cass. 3^e civ., 11 juin 1981, n° 80-10.875.

¹⁰⁸³ Les arrêts *Grobost* et *Maisons Bottemer* rendus par la Troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 16 octobre 2002, n° 01-10.482 et 01-10.330, ne remettent pas plus en cause, cette solution de 1981.

¹⁰⁸⁴ Au vrai, l’article 1792-4-3 du Code civil consacre les positions jurisprudentielles de 1981 et 2002, arrêts précités.

même si nous verrons à propos du défaut de conformité qu'il peut susciter débat. Le texte énonce « *qu'en dehors des actions régies par les articles 1792-3, 1792-4-1 et 1792-4-2, les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs désignés aux articles 1792, 1792-1 et leurs sous-traitants se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux* ». En clair, l'article exclut les actions en garantie biennale et décennale qui sont régies par les dispositions 1792-3 et 1792-4-1, et celles dirigées contre un sous-traitant à raison d'un dommage relevant de la garantie biennale ou décennale des constructions, telles que prévues à l'article 1792-4-2 du Code civil. Comme nous l'explique Madame la Professeure Marianne Faure-Abbad, le champ d'application de l'article 1792-4-3 semble plutôt large puisqu'il couvre toutes les actions en responsabilité de droit commun, contractuelle ou extracontractuelle, dirigées contre les constructeurs d'ouvrages immobiliers¹⁰⁸⁵.

596. Cependant, ce régime de prescription décennal applicable aux actes de droit commun, postérieurs à la réception doit-il s'appliquer à tous les désordres ou manquements signalés après la réception ? Afin de répondre à cette question, il faut une nouvelle fois, bien dissocier les vices inhérents aux travaux réalisés, de ceux résultant d'un défaut de conformité contractuelle. Le vice de construction, ou le cas échéant, celui de rénovation ou (re)construction, désigne un défaut affectant des ouvrages qui sont conformes aux attentes du maître d'ouvrage, mais qui ont été mal effectués. Le défaut de conformité contractuelle ne constitue pas techniquement un désordre. Il désigne des travaux qui sont bien exécutés, mais ne correspondent pas à ceux qui avaient été convenus par les parties. C'est simplement la différence par rapport à ce qui était prévu au contrat. À noter qu'il n'est nullement question ici, des défauts de conformité apparents qui sont enfermés dans un délai de dénonciation d'un mois à compter de la réception, ou prise de possession de l'ouvrage qui a donné lieu aux travaux.

597. Il est possible de combiner les deux concepts. Les travaux commandés peuvent bien être à la fois, le siège d'un défaut de conformité et d'un vice de construction. Toutefois, le délai d'action pour demander réparation pourrait être fonction de la nature du dommage. Ainsi, pour les vices de construction intermédiaires, affectant les travaux, et qui sont signalés après la réception, le délai d'action en responsabilité est sans conteste

¹⁰⁸⁵ M. FAURE-ABBAD, *Droit de la construction, op. cit.*, n° 1009.

de 10 ans¹⁰⁸⁶. Quant aux défauts de conformité, bien qu'ils puissent être signalés après la réception, on peut se demander s'ils devraient relever du délai décennal ou plutôt du délai de droit commun quinquennal¹⁰⁸⁷ afférent aux non-conformités. En effet, convient-il de rappeler que les non-conformités dénoncées avant la réception sont enfermées dans ce délai de 5 ans. Partant, qu'est-ce qui justifierait que le délai d'action relatif aux défauts de conformité qui est de 5 ans avant la réception, soit de 10 ans après celle-ci ? À notre sens, le régime de prescription prévu à l'article 1792-4-3 du Code civil, qui prévoit un délai de 10 ans, ne devrait-il pas exclure les défauts de conformité connexes aux travaux exécutés, quand bien même on se trouverait après la réception ? Auquel cas, le délai de 5 ans, qui régit les seules non-conformités contractuelles serait uniformisé, et donc maintenu indépendamment de toute réception.

598. S'agissant du délai de dénonciation des désordres affectant les équipements professionnels, il devrait logiquement être de droit commun à savoir 5 ans¹⁰⁸⁸, exception faite, des garanties des vices rédhibitoires observables en matière de vente, qui se prescrivent par 2 ans, à compter de leur découverte¹⁰⁸⁹.

¹⁰⁸⁶ C. civ., art. 1792-4-3, *op. cit.*.

¹⁰⁸⁷ C. civ., art. 2224.

¹⁰⁸⁸ *Ibidem.*

¹⁰⁸⁹ C. civ., art. 1648.