

Les prévisions de la loi sur la responsabilité des constructeurs : entreprises de construction, architectes et autres.

La loi soumet certaines personnes chargées de la construction ou de la vente d'un «*ouvrage*» à un régime de responsabilité particulier (Articles 1792 et suivants du Code civil)

(Ce qui est exposé ici ne concerne que le droit privé. Les règles applicables pour les contrats conclus par ou avec des personnes publiques peuvent être différentes.)



Qui ?

Les personnes soumises aux règles de responsabilité spéciales prévues par la loi sont les suivantes :

- Tout architecte, entrepreneur, technicien ou toute personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.
- 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.
- Le fabricant de certains éléments utilisés pour la réalisation de l'ouvrage (Celui-ci n'est cependant pas tenu à la garantie de parfait achèvement de l'article 1792-6 du Code civil).
- Le vendeur d'immeuble à construire.



Articles 1792-1, 1792-4 et 1646-1 du Code civil.



La garantie de parfait achèvement.

La garantie de parfait achèvement concerne **les problèmes signalés lors de la réception** (par des réserves mentionnées dans un procès-verbal de réception, si une réception expresse est prononcée) **ou dénoncés par écrit pour ceux constatés après**.

La garantie de parfait achèvement est due pendant **1 an** après la réception.



Article 1792-6 du Code civil



Quels travaux ?

Les responsabilités prévues par les articles 1792 et suivants du Code civil ne sont encourues qu'à l'occasion de travaux pouvant être qualifiés «*d'ouvrage*».

- Pour déterminer si des travaux constituent un «*ouvrage*», en l'absence de définition légale, une analyse au cas par cas est effectuée par les juges. Il résulte toutefois de l'analyse des décisions de justice qu'un «*ouvrage*» est un bien immobilier résultant de travaux de construction. Pour le surplus divers critères (non cumulatifs) sont pris en compte par les juges, comme, par exemple, l'importance des travaux réalisés.
- Ne sont pas seulement concernés les travaux relatifs à une nouvelle construction. Les travaux de rénovation ou de réhabilitation peuvent également, notamment selon leur ampleur, entraîner l'application du régime spécial de responsabilité prévu par la loi.



L'article 1792 du Code civil se réfère à la notion «*d'ouvrage*». Toutefois, la loi n'en donnant pas de définition, cette notion a dû être définie par les juges.



La garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement.

Cette garantie concerne **le bon fonctionnement des éléments d'équipement d'un ouvrage**, lorsqu'ils sont **dissociables** de cet ouvrage.

La garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables d'un ouvrage est due pendant **2 ans** à compter de la réception de cet ouvrage.



Article 1792-3 du Code civil



Les travaux doivent avoir fait l'objet d'une «*réception*».

Les responsabilités spéciales prévues par la loi ne sont encourues que si les travaux en cause ont fait l'objet d'une «*réception*».

La «*réception*» est définie par la loi comme étant l'acte par lequel le maître d'ouvrage (celui pour le compte duquel les travaux sont réalisés) déclare accepter l'ouvrage, avec ou sans réserves.

La «*réception*» peut être **amiable**, et être prononcée de manière **expresse** (par un procès-verbal de réception) ou être **tacite**.

La «*réception*» peut également être **judiciairement constatée**.



Les défauts apparents lors de la «*réception*» doivent impérativement faire l'objet de réserves. A défaut, aucune demande ne pourra plus être présentée au titre.



Article 1792-6 du Code civil



La garantie décennale.

La garantie décennale concerne les dommages les plus graves affectant une construction.

Ces dommages doivent **compromettre la solidité de cet ouvrage ou le rendre impropre à sa destination**, en affectant la construction elle-même, ou l'un de ses éléments d'équipement.

La durée de cette garantie est de **10 ans** à compter de la réception.



Articles 1792 et 1792-4-1 du Code civil

* Après le pictogramme  est indiqué le fondement juridique relatif au point traité, et en particulier les textes de loi applicables.