Université de Valenciennes et du Hainaut-Cambrésis

Mémoire de Master 2ème année « Droit et Financement de l'Immobilier »

Faculté de Droit, d'économie et de Gestion – FDEG

Année universitaire 2017 – 2018

LE RÉGIME DE LA RESPONSABILITÉ DE L'ARCHITECTE CONCEPTEUR

Présenté et soutenu par :
Emilie BOULOGNE

Directeur de mémoire
- Jamel DJOUDI, Professeur de droit, Université de Valenciennes et du Hainaut Cambrésis

Maître de stage :
- Guillaume TRAISNEL, Notaire à LE QUESNOY

« *L'architecture ne peut sauver le monde mais elle peut donner le bon exemple* »

Alvar Aalto

REMERCIEMENTS

L'élaboration de ce mémoire a été possible grâce au concours de plusieurs personnes à qui je souhaite témoigner ma reconnaissance.

Je tiens en premier lieu, à exprimer mes remerciements et ma gratitude à mon directeur de mémoire Monsieur Jamel DJOUDI pour son aide précieuse. Il a su me conseiller et m'orienter tout au long de cette année.

Je souhaite également remercier Maître Guillaume TRAISNEL, Notaire à Le Quesnoy, pour m'avoir accueillie en stage, ainsi que l'ensemble des collaborateurs de l'Étude de Maître TRAISNEL qui ont su être à l'écoute et répondre à mes questions.

Enfin, je tiens à remercier l'ensemble des enseignants de l'Université de Valenciennes et du Hainaut Cambrésis pour la qualité des cours qui ont été dispensées tout au long de cette année.

TABLE DES ABRÉVIATIONS ET DES SIGLES

Abréviations

Al.	Alinéa
Art.	Article
Chap.	Chapitre
Obs.	Observations

Références aux textes officiels

C. assurances	Code des assurances
C. civ.	Code civil
C. urb	Code de l'urbanisme
JORF	Ordonnance n° 2005-658 du 8 juin 2005 portant modification de diverses dispositions relatives à l'obligation d'assurance dans le domaine de la construction et aux géomètres experts.
OBLIGATION	Loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction.
RESPONSABILITÉ	Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Références à la jurisprudence

CA	Arrêt d'une Cour d'appel
Cass.	Arrêt de la Cour de cassation
Cass. Civ.	Arrêt de la Chambre civile de la Cour de cassation
Cass. Com.	Arrêt de la chambre commerciale de la Cour de cassation
CE	Arrêt du Conseil d'État

Références aux revues, périodiques et ouvrages

AJDI	Actualité juridique – Droit immobilier
Bull. civ.	Bulletin des arrêts de la Cour de cassation, chambre civile

D.	Recueil Dalloz
Defrénois	Répertoire Dalloz Defrénois
Gaz. Pal.	Gazette du Palais
JCP	Juris-classeur périodique
Lebon	Recueil des arrêts du Conseil d'État
RDI	Revue de droit immobilier

Sigles

AMO	Assistance à la maîtrise d'ouvrage
APD	Avant-projet définitif
APS	Avant-projet sommaire
CCTP	Cahier des clauses techniques particulières
DP	Déclaration préalable
GB	Garantie biennale
GD	Garantie décennale
GPA	Garantie de parfait achèvement
PC	Permis de construire
POC	Pilotage et organisation de chantier

SOMMAIRE

TABLE DES ABRÉVIATIONS ET SIGLES ……...4

SOMMAIRE ……...6

INTRODUCTION ……..8

PREMIÈRE PARTIE : LE CONTENU DES MISSIONS DE L'ARCHITECTE …….12

CHAPITRE 1 : Le contrôle de l'architecte dans l'exécution des travaux ….13

CHAPITRE 2 : Les obligations incombant à l'architecte postérieurement à la réalisation des travaux ……..29

DEUXIÈME PARTIE : LA RESPONSABILITÉ DE L'ARCHITECTE POUR FAUTES DANS L'EXÉCUTION DU CONTRAT ……40

CHAPITRE 1 : La responsabilité décennale de l'architecte : *une présomption de faute* ……...41

CHAPITRE 2 : La responsabilité résiduelle une garantie biennale de bon fonctionnement……..61

CONCLUSION ……70

BIBLIOGRAPHIE ……...72

TABLE DES MATIÈRES ……75

INTRODUCTION

« Il est de règle que l'architecture d'un édifice soit adaptée à sa destination de telle façon que cette destination se dénonce d'elle-même au seul aspect de l'édifice »

Notre-Dame de Paris, 1836.

Cette citation de Victor Hugo, poète, dramaturge et écrivain français montre à quel point le travail de l'architecte ne se résume pas uniquement à faire le plan d'une maison sur une planche à dessin. Ainsi et comme le souligne P. CLAUDEL, « l'architecte est celui qui a vocation part son art d'édifier quelque chose de nécessaire et de permanent »[1]. L'architecture est une profession dynamique et en constante évolution !

L'architecte est alors compétent pour intervenir et participer à tout ce qui relève de l'aménagement et plus précisément, à tous les domaines qui relèvent de l'acte de bâtir (construction, réhabilitation, aménagement). C'est la raison pour laquelle, l'architecte a vu son rôle évoluer considérablement au cours des siècles. *Quel est son rôle ?* Par définition, l'architecte est le maître d'œuvre. Il est chargé par le client – le maître de l'ouvrage –, de concevoir un projet architectural. Soucieux de la qualité de ce dernier, il définit précisément l'implantation, l'orientation, la répartition des volumes et surfaces mais également, le choix des matériaux et surtout, la proposition au maître de l'ouvrage d'un projet compatible aux moyens financiers de ce dernier (respect du cout budgétaire).

Le contrat signé entre l'architecte et le maître de l'ouvrage est appelé « contrat de maîtrise d'œuvre ». La passation de ce contrat est une obligation imposée par le Code des devoirs professionnels. Celui-ci est subordonné à des conventions précises notamment :

- La détermination exacte de l'étendue des missions pour lesquelles il est engagé et qu'il s'engage à remplir envers le maître de l'ouvrage,
- Les modalités de rémunération, le règlement et le calendrier des paiements,

[1] Feuilles de saints (1925), L'architecte de Paul CLAUDEL

- Les délais précis qu'il doit respecter pour l'exécution des différents documents pendant la phase de conception de l'ouvrage,
- La souscription d'assurances légales tant par lui que par le maître de l'ouvrage.

En tout état de cause, le maître d'œuvre offre différentes garanties au maître de l'ouvrage, à savoir une garantie de compétence (la profession se trouve réglementée par l'Ordre des architectes) ; une garantie d'éthique (il se doit de respecter le Code des devoirs professionnels sous peine de sanctions disciplinaires) et enfin – et surtout – une garantie professionnelle (devoir de conseil de la conception à la réception de l'ouvrage mais aussi, une obligation d'assurance étendue).

Sa situation particulière[2] a conduit le législateur à réaliser des aménagements ponctuels quant au régime de la responsabilité qu'il encourt et ce, au regard des autres intervenants à l'acte de construire. C'est en ce sens que l'on peut dire que l'architecte est un « constructeur en clair-obscur » tant au regard des garanties légales auquel il est tenu en vertu des articles 1792 et suivants du Code civil comme les autres constructeurs, qu'au regard des autres types de responsabilités.

Par deux réformes importantes, le législateur est venu encadrer la responsabilité des architectes et des autres constructeurs par la loi du 3 janvier 1967 et la loi du 4 janvier 1978. Cette évolution législative était due à trois facteurs :

- **Transformation de la construction**

Depuis 1950, l'urbanisation n'a cessé de s'accroitre ce qui a eu pour conséquence l'accroissement des opérations d'envergure et la modification des modes de bâtir. C'est la raison pour laquelle, le législateur a défini des normes communes à tous les ouvrages.

- **Transformation des professions de la construction**

La construction comporte deux phases l'une la conception et l'autre la réalisation. Durant des années, elles se sont confondues au sein d'une profession unique. L'entrepreneur est celui qui réalise l'ouvrage et l'architecte est celui qui le conçoit. Il a fallu attendre la loi du 31 décembre 1940 instituant l'Ordre des architectes et le décret du 24 septembre 1941 portant le Code des devoirs professionnels, pour que la profession d'architecte se distingue définitivement de celle d'entrepreneur.

[2] Il est à la fois concepteur, contrôleur, directeur de la réalisation, assistant du maître de l'ouvrage à la réception

- **Transformation des caractéristiques juridiques de l'opération de construction**

Elle s'est manifestée par la diversité des opérations d'une part, et par la pluralité des personnes intervenantes d'autre part.

La loi du 3 janvier 1967 portant réforme de la responsabilité des constructeurs mettait en avant trois apports.

- Le législateur a fait disparaitre au sein de l'article 1792 du Code civil le terme « marché à forfait » qui était source d'aggravation de la responsabilité. Il est venu ajouter que cette garantie ne concernait que « l'édifice » et ne jouait que si le désordre se manifeste dans le gros œuvre de cet édifice, tout en compromettant la solidité ou le rendant impropre à sa destination.
- Il a institué une garantie décennale de deux ans qui distingue le gros du menus ouvrages.
- Enfin, il vient mettre en avant l'augmentation du nombre de personnes tenus à la garantie ainsi, tous ceux qui sont liés au maître de l'ouvrage le sont par un contrat de louage d'ouvrage et ont alors la qualité de locateur d'ouvrage.

La loi « Spinetta » du 4 janvier 1978 est venu quant à elle améliorer la qualité de l'architecte en soulignant que les règles édictées par le Code des devoirs professionnels sont d'ordre public et ajoute l'obligation de recourir à un architecte si l'ouvrage est soumis à une autorisation administrative. De manière plus générale, cette réforme est née d'un besoin de mettre en place une assurance construction tout en favorisant une indemnisation rapide et efficace. Pour se faire, il a étendu le champ d'application de la responsabilité décennale qui est non plus fondée sur une faute prouvée mais, sur une présomption de responsabilité et, de la garantie biennale de parfait achèvement qui devient une catégorie résiduelle.

Ainsi, comme tout constructeur, l'architecte peut voir sa responsabilité engagée tant avant la réception qu'après la réception de l'ouvrage. Ajoutons également, que la nature et le régime de la responsabilité dépendant du moment de révélation du dommage et de la nature du dommage affectant l'ouvrage. De ce fait, eu égard à la combinaison des articles 1792 et 1792-1 du Code civil, l'architecte se trouve tenu de la garantie décennale et de la garantie biennale de parfait achèvement. *Pourquoi ?* Au regard de l'article 1792 du Code civil, la responsabilité de plein droit concernant les désordres graves affectant l'ouvrage est encourue par « tout constructeur » et, en application de l'article 1792-1 du Code civil, « est réputé constructeur de l'ouvrage … 1° tout architecte … ». C'est la raison pour laquelle, en application de la présomption légale, que

les juridictions soumettent l'architecte aux garanties légales. Puisque l'architecte se trouve débiteur des garanties légales, il se trouve alors exposer à une condamnation *in solidum* avec les autres constructeurs auxquels les désordres peuvent être imputés au paiement de l'intégralité des réparations de l'ouvrage.

Mais, l'architecte est considéré comme un constructeur « particulier » tant son régime diffère avant la réception qu'après la réception de l'ouvrage. C'est ainsi que, dans l'accomplissement de ses missions il n'est tenu qu'à une obligation de moyens et non pas une obligation de résultat comme l'entrepreneur. Cette différence résulte donc du caractère intellectuel de la prestation réalisée par l'architecte. L'autre particularisme tient du fait qu'en principe, il est admis que la réception sans réserve rend impossible toute action visant à la réparation des désordres antérieurs à la réception mais, qui auraient été apparents pour le maître de l'ouvrage. Or, dans cette hypothèse, le maître d'œuvre peut voir sa responsabilité engagée toutes les fois que sa mission comportait une mission d'assistance aux opérations de réception.

Après la réception de l'ouvrage, la particularité de l'intervention de l'architecte conduit à une certaine adaptation des règles par rapport aux autres constructeurs. L'architecte n'ayant pas la qualité d'entrepreneur, il ne saurait être soumis à la garantie de parfait achèvement de l'article 1792-6 du Code civil. S'il n'est pas tenu au titre de cette garantie, sa responsabilité contractuelle pour faute prouvée peut être recherchée.

On peut donc se poser la question de savoir si, en tant qu'homme de l'art et eu égard aux obligations qu'il se doit de respecter, le maître d'œuvre est-il suffisamment protégé avant, pendant et après l'exécution de l'ouvrage ?

Afin de mener à bien notre réflexion, il conviendra de déterminer quel est le contenu des missions de l'architecte concepteur (Partie I) puis, de mettre en avant en cas de non-respect de ces dernières les différentes responsabilités qu'il peut encourir (Partie II).

PREMIÈRE PARTIE : LE CONTENU DES MISSIONS DE L'ARCHITECTE

Le maître d'œuvre souvent assimilé à l'architecte, a pour rôle de concevoir, de coordonner et de contrôler la bonne exécution des travaux. L'étendue des obligations de l'architecte dépendent de la nature du contrat qui lui est reconnu avec le maitre de l'ouvrage. Mais, pendant longtemps, il y a eu une hésitation entre le louage d'ouvrage et le mandat. Pour autant, la Cour de cassation [3] est venue rappeler que « l'architecte est un locateur d'ouvrage ne représentant pas le maitre de l'ouvrage. Il ne saurait être considéré comme un mandataire à moins qu'il n'ait été chargé par son client d'accomplir, au nom et pour le compte de celui-ci, certains actes juridiques, déterminés et nécessaire à l'exécution du mandat ainsi confié ».

La question fut également résolue par le législateur [4] qui a donné une nouvelle rédaction de l'article 1779 3° du Code civil [5]. Il n'en reste pas moins qu'en tant que locateur d'ouvrage ce dernier peut être chargé de représenter le maitre de l'ouvrage par un mandat exprès ou apparent[6]. Ainsi, les obligations de l'architecte varient en fonction du type de mission qui lui est confié. Dans la pratique, il se voit confier *la plupart du temps* une mission complète.

Le contrôle de l'architecte varie en fonction du moment de l'exécution des travaux. Seront donc distinguées l'intervention de l'architecte antérieurement et concomitamment aux travaux (Chapitre 1er) et le contrôle postérieur à la réalisation des travaux (Chapitre 2ème).

[3] Cass. 1ère civ., 21 janvier 1963, JCP 1963, II, 13185
[4] Loi du 3 janvier 1967
[5] Article 1779 3° CC « il y a trois espèces principes de louage d'ouvrage et d'industrie : le louage de service ; celui des voituriers, tant par terre que par eau, qui se chargent du transport des personnes ou des marchandises ; celui des architectes, entrepreneurs d'ouvrages et techniciens par suite d'études, devis ou marchés ».
[6] Cass, 3ème civ., 10 décembre 1996, RDI 1997, 233, obs. Boubli

CHAPITRE 1 : LE CONTRÔLE DE L'ARCHITECTE DANS L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

La maîtrise d'œuvre est l'ensemble des prestations de conseil, d'études et de direction de travaux qu'un professionnel exécute pour le compte d'un client, le maitre de l'ouvrage, dans le but de réaliser des travaux. Ainsi, le contrôle de l'architecte se découpe donc en deux phases essentielles. Dans un premier temps, l'architecte doit concevoir un projet de construction réalisable, préparer les marchés de travaux et diriger les travaux passer avec les différents entrepreneurs (Section 1). Dans un second temps, il se doit également vérifier que les travaux sont correctement exécutés conformément aux dispositions des marchés, assister son client et contrôler le paiement des travaux (Section 2).

Section 1 : Phase de conception des travaux

Les obligations antérieures aux travaux que nous détaillerons doivent être mise en œuvre dans le respect des règles communes aux architectes (§1) mettant en évidence les contraintes liées à son rôle de concepteur d'ouvrage (§2).

§1 : Les règles communes aux architectes

L'architecte doit avant le début des travaux remplir quatre types d'obligations. Il doit procéder à l'analyse du programme que lui propose le maitre de l'ouvrage (A) et suite à cette étude, il procèdera à l'élaboration de l'avant-projet (B). Une fois réalisé, il établit le dossier des autorisations administratives nécessaires (C). Enfin, il examinera les différentes modalités de démarchages (D).

A. Les études préliminaires

« Les études préliminaires ont pour objet de vérifier l'adéquation entre les intentions du maître de l'ouvrage et les moyens qu'il se donne pour les atteindre, et permettre de fixer ultérieurement les conditions, le contenu et les moyens de la mission de l'architecte. Elles permettent également et surtout de vérifier la faisabilité technique et juridique du projet avant de décider de s'engager avec l'architecte[7] ».

[7] Conseil de l'Ordre des Architectes

Les « études de faisabilité » sont la première phase du travail de l'architecte, permettant d'analyser le programme proposé par le maître de l'ouvrage et de recueillir toutes les informations concernant sa mission. Cette dernière se déroule en deux étapes, d'une part, la vérification de faisabilité du projet et d'autre part, la détermination de la mission de l'architecte.

La première étape concerne la vérification de la faisabilité du projet. Elle comprend en premier lieu, une reconnaissance du terrain et en second lieu une reconnaissance des bâtiments existants. Cette reconnaissance est essentielle dans la mesure où, l'architecte étudie avec vigilance le terrain, sa localisation ainsi que son environnement et sa topographie. Pour ce qui est des bâtiments existants, le Conseil d'État[8] a jugé que l'architecte engagerait sa responsabilité s'il n'adapte pas son projet par rapport aux existants. Ajoutons qu'il doit procéder lui-même à une vérification cadastrale et non pas se contenter de se fier aux dispositions d'un ancien plan cadastral[9]. Cependant, rien n'oblige l'architecte à effectuer une reconnaissance du sous-sol sauf, s'il se voit confier une mission complète et de ce fait, il se doit de vérifier tant le sol que le sous-sol et leur comptabilité avec la construction envisagée[10]. Mais, l'architecte chargé de la conception d'un projet et de l'établissement des plans du permis de construire est tenu à un devoir de conseil envers le maître de l'ouvrage ainsi, il doit concevoir un projet réalisable en tenant compte tant des éléments existants et des contraintes liées au sol[11].

La seconde étape relative à la détermination de la mission de l'architecte se fait de façon précise. Elle permet de déterminer l'angle d'action de ce dernier et les travaux souhaités par le maître de l'ouvrage afin d'édifier au mieux la construction. C'est une étape essentielle, car sans elle l'architecte dépasserait sa mission de concepteur. Il se doit d'élaborer un programme architectural précis qui comprend les objectifs du projet, les données relatives au site, les contraintes réglementaires d'urbanisme, les exigences en termes de prix, de délai et de la qualité du projet.

Une fois l'étude préliminaire vérifiée, l'architecte se voit réellement engager avec le maître de l'ouvrage et doit par suite, procéder à l'élaboration un avant-projet de construction.

[8] CE, 9 février 1994, Société Biterroise de plâtres
[9] Cass, 3ème civ., 3 juin 1987
[10] Cass, 3ème civ., 24 mai 1989
[11] Cass, 3ème civ., 25 février 1998, n°96-10598, Bull 1998 III n° 44 p. 30

B. L'élaboration de l'avant-projet

Au regard des différentes observations qui résultent des études préliminaires, l'architecte se doit d'élaborer un avant-projet qui se découpe d'une part, en un avant-projet sommaire (1) et un avant-projet définitif (2).

1. Avant-projet sommaire (APS)

A la suite des études de faisabilité, l'architecte prend en compte les différentes observations émises par le maître de l'ouvrage lui permettant ainsi de mettre en place les premières esquisses. Rappelons que, ces dernières ont pour but d'arrêter le parti général de l'ouvrage et d'engager le dialogue entre le maître de l'ouvrage et le maître d'œuvre. Le travail d'analyse, d'évaluation et de recommandation de l'architecte, responsable du projet, s'avère être déterminant dans une prise de décision parfaitement éclairée.

Une fois l'option prise, elle est concrétisée par un avant-projet sommaire qui permet à l'architecte d'affiner son projet architectural. Elle a pour objet d'une part, d'apprécier les volumes intérieures et l'aspect extérieur de l'ouvrage, d'autre part, de préciser le calendrier de réalisation de l'ouvrage et enfin, d'établir de manière prévisionnelle le coût approximatif des travaux.

En somme, l'avant-projet sommaire n'est autre qu'une première version de l'avant-projet définitif.

2. Avant-projet définitif (APD)

Une fois l'avant-projet sommaire établit et approuvé, l'architecte doit établir un avant-projet définitif c'est-à-dire un « projet final ». Ce dernier permet au maître de l'ouvrage d'arrêter définitivement le programme et de passer les marchés de travaux. Ainsi, il suppose que le cout prévisionnel soit définitivement estimé. Ce projet final contient l'ensemble du projet de construction à savoir : les dimensions finales de l'ouvrage à l'aide des plans de masses, de coupes et de façades ; l'estimation globale du coût des travaux ; l'intégration du projet dans le site ; la rédaction de la notice descriptive des travaux ; les prescriptions urbanistiques etc.

C'est un « moment crucial, car les décisions prises lors de cette étape seront déterminantes pour l'avenir du projet »[12]. On peut estimer qu'il est essentiel que les attentes du maitre de l'ouvrage soient respectées dans la mesure où, si cet avant-projet définitif ne correspond pas à ce qu'il souhaite le projet architectural ne pourra pas voir le jour.

En somme, il s'agit d'un document graphique récapitulant de façon claire et précise la conception de l'ouvrage. Une fois établit, le projet définitif est remis au maître de l'ouvrage qui l'approuve. Il ne peut être confondu avec le contrat lui-même dans la mesure où, il en est l'exécution et le refus d'un projet ne suffirait pas à écarter l'existence du contrat de maîtrise d'œuvre [13].

Après approbation, les dossiers d'autorisations administratives seront étudiés à partir de cet avant-projet définitif permettant la réalisation de l'ouvrage.

C. Établissement des dossiers d'autorisations administratives

A la suite de l'approbation par le maître de l'ouvrage de l'avant-projet définitif, l'architecte met en place les demandes d'autorisations administratives. Il va alors établir le dossier de demande de permis de construire (PC) ou de déclaration préalable (DP)[14]qui sera déposé auprès de l'administration compétente.

Le recours de l'architecte est obligatoire[15] pour la demande d'un permis de construire. Aujourd'hui, il est source de difficulté ! Ainsi, le pétitionnaire qui a demandé un permis de construire mais n'a pas eu recours à un architecte alors même que sa construction dépasse 170 m2, le permis de construire peut se voir être refusé au motif que la demande ne respecte pas la loi sur l'architecture[16] ainsi que les articles L. 431-1 et R. 431-1 du Code de l'urbanisme.

Ajoutons également, que la surface du projet est un élément déclaratif qui engagerait la responsabilité du demandeur. De ce fait, si ce dernier, pour éviter un recours à un architecte déclare de manière frauduleuse une surface inférieure à 170 m2, et construit une surface

[12] http://www.ordredesarchitectes.be/fr/un-architecte-pour-mon-projet/quelles-seront-les-etapes-de-mon-projet
[13] Cass, 3ème civ., 9 février 2011, n°10-10.264, Bull. civ. III, n°20
[14] https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578
[15] Article R.431-2 du Code de l'urbanisme
[16] Loi n° 77-1 du 3 janvier 1977

sensiblement supérieure, son permis de construire qui aura été obtenu en amont par fraude pourra être retiré à tout moment. Soulignons toutefois, que les mètres carrés construits en plus de la surface réellement déclarée sont réputés construits sans permis de construite. Ils doivent être soit démolis soit régularisés.

Une fois la surface correctement déterminée, l'architecte assiste le maître de l'ouvrage au moment de la rédaction du permis de construire et tout au long de l'instruction. Mais, la Cour de cassation est venue préciser que l'architecte pourrait agir en exécution d'un mandat spécial [17] qui vient se greffer sur le contrat de louage d'ouvrage. C'est un mandat qui doit être exprès et non équivoque car, il ne saurait résulter du seul contrat d'entreprise.

Une fois le dossier constitué, l'architecte l'adresse en mairie pour instruction et celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour rendre réponse. Il suit l'instruction du dossier et peut être amené à apporter les éventuelles pièces complémentaires requises. Une fois la demande acceptée et validée par la mairie, il procède à l'affichage sur le chantier et ce pendant toute la durée du chantier. Cette affiche permet ainsi aux tiers de pouvoir contester la validité de la du permis de construire. Ces derniers disposent d'un délai de deux mois à compter du jour de l'affichage pour manifester leur désaccord.

Par suite, après obtention du permis de construire ou de la déclaration préalable, l'architecte détermine les éléments techniques de la construction à savoir le cahier des clauses techniques particulières (CCTP). Ce cahier permet de décrire les travaux à effectuer par corps d'état tout en précisant les matériaux à utiliser. En d'autres termes, il permet aux différents entrepreneurs de définir, sans ambiguïté la nature, la qualité, les quantités et les limites de leurs prestations.

La phase de conception se poursuit avec la mise au point des études des dossiers des entreprises et des plans d'exécutions.

[17] Cass, 1ère civ., 2 février 1965, n°63-11.348 « l'architecte est un locateur d'ouvrage, il ne saurait être considéré comme un mandataire, à moins qu'il n'ait été chargé par son client d'accomplir, au nom et pour le compte de celui-ci certains actes juridiques déterminés » ; Cass, 3ème civ., 17 février 1982, RDI 1982. 386

D. L'examen des modalités de démarchages

Une fois la mise au point définitive de conception déterminée, l'architecte constitue le dossier de consultation des entreprises qui détail l'ensemble des caractéristiques techniques et administratives du projet tout en estimant les budgets respectifs. Il prépare alors les devis et marchés à soumettre à l'entrepreneur, le cahier des charges et les devis généraux.

Par suite, l'architecte doit examiner avec l'aide du maître de l'ouvrage les modalités de consultation des entreprises. Cette mission confère une réelle responsabilité à l'architecte. Ainsi, l'architecte donne son avis sur le choix des entreprises non seulement en cas d'appel à concurrence mais également, lorsqu'elles sont pressenties par le maître de l'ouvrage. Cette phase d'assistance à la passation des contrats de travaux comprend quatre éléments. On retrouve d'une part, la préparation de la consultation des entreprises en fonction du mode de passation et de dévolution des marchés, d'autre part, la préparation de la sélection des candidats et l'examen des candidatures obtenues, ensuite, l'analyse des offres des entreprises et enfin, la préparation des mises au point permettant la passation du ou des contrats de travaux.

Il peut s'agir soit d'une entreprise unique qui se chargera de l'ensemble de la construction et sera regardée comme seule responsable de la bonne exécution du contrat ou soit de plusieurs entreprises (maçons, couvreurs, plombiers etc.). Pour cette seconde hypothèse, chaque entreprise sera responsable du bon déroulement des travaux.

Notons également que, dans la pratique, il n'est pas rare que l'entrepreneur choisi ait un lien personnel avec l'architecte. Il se doit en vertu du Code des devoirs professionnels d'informer le maître de l'ouvrage des éventuels liens personnels pouvant exister. De manière générale, il se doit d'écarter toutes entreprises qui lui seraient inapte à pouvoir réaliser l'ensemble des travaux. La jurisprudence sur ce point y attache une grande importance puisqu'elle a jugé qu'il s'agit d'une des missions essentielles de l'architecte.

En somme, l'architecte qui « *avait pour missions de faire les appels d'offre, préparer les marchés, mettre en route et surveiller les travaux et qu'il lui incombait, en procédant à un choix sérieux, de proposer à son client un entrepreneur présentant les garanties voulues pour faire aboutir correctement son projet de construction, ce qui impliquait une vérification des capacités techniques et des possibilités financières du tiers ainsi proposé, les juges du fond peuvent retenir qu'établit un manquement de l'architecte à l'obligation qu'il a assumée la*

défaillance de deux entreprises successives dont l'une, du fait de sa liquidation de biens, n'a pu commencer les ouvrages, et l'autre, en raison de ses difficultés financières, a abandonné le chantier »[18]. En revanche, on ne pourrait pas lui reprocher ne pas avoir vérifié si l'entreprise choisie est ou non en situation d'insolvabilité.

A la suite des dossiers de consultations des entreprises (DCE), les études d'exécution ont pour objet de réaliser de façon technique le projet. Ainsi, il s'assure que les plans et les documents établis par les entreprises sont conformes aux dispositions du projet et présente le dossier à la signature du maître de l'ouvrage. Il est important de souligner qu'elles permettent l'exécution des travaux par les différents entrepreneurs pour la construction de l'ensemble du bâtiment.

Ajoutons également, que l'architecte a une obligation dans le choix des « bons matériaux ». Cette obligation n'est pas contractuellement prévue dans le contrat, mais il pourrait voir sa responsabilité engagée si du fait des matériaux choisi il fait courir à l'ouvrage des dommages. C'est notamment ce qu'a précisé la Cour de cassation en insistant sur le fait que l'architecte doit prévoir les risques auxquels peuvent être soumis les matériaux qu'il exploite et prendre toutes mesures préventives pour les éviter[19]. Elle ajoute également que « le vice d'un matériau acheté par le maître de l'ouvrage dont il n'est pas établi qu'il était notoirement compétent en cette matière, ne constitue pas en lui-même une cause étrangère exonératoire pour les constructeurs, même si ce vice n'était pas normalement décelable à l'époque de la construction »[20].

A cette phase de conception vient s'ajouter des contraintes liées à son rôle de concepteur.

§2 : Les contraintes liées à son rôle de concepteur

En tant que concepteur de l'ouvrage, l'architecte se doit de remplir son rôle tout en respect les règles en vigueur. De ce fait, il est soumis à différentes contraintes que l'on pourrait regrouper en trois groupes : les contraintes juridiques (A), les contraintes financières (C) et les contraintes techniques (B).

[18] Cass, 3ème civ., 8 octobre 1980, JCP 1980, IV, P. 146 ; DS 1981, IP P. 55
[19] Cass, 3ème civ, 10 janvier 1976, Bull civ., III, n°23
[20] Cass, 3ème civ., 7 mars 1990, n°88-14866, Bull civ. III, n°69, p. 37

A. Le respect des règles juridiques

Lors de l'établissement de son projet architectural, le maître d'œuvre se doit de respecter certaines règles. En effet, le projet architectural ne saurait être utilisable que s'il répond effectivement aux conditions prévues par la loi.

D'une part, il doit veiller au respect des règles d'urbanisme applicable à la construction. Ainsi, il doit connaître, rechercher et respecter ces dernières qui seraient susceptibles de s'opposer à la réalisation du projet architectural. Autrement dit, eu égard à son obligation de conseil, il doit avertir le maître de l'ouvrage des difficultés réglementaires qui pourraient survenir. Pour autant, il n'est pas tenu de rappeler au maître de l'ouvrage de son obligation de respecter les prescriptions d'un permis de construction[21], comme il n'est pas tenu de le prévenir des difficultés liées à l'obtention d'une garantie.

D'autre part, il doit tenir compte des règles civiles. On distingue dans la pratique celles inhérentes à la propriété pouvant être un obstacle à la construction[22], de celles qui résultent de titres complexes détenus par le maître de l'ouvrage. Sur ce dernier point, il semble que si l'architecte doit respecter les règles d'urbanisme applicable à la construction, il n'est pas tenu de connaître les titres particuliers qui auraient dû lui être remis par le maître de l'ouvrage [23].

A cela vient s'ajouter les règles de construction, sanitaires ou d'assainissement. Pour autant, l'architecte ambitieux et respectueux des lois et règlements en vigueur pourrait se faire assister *s'il le juge utile,* d'un technicien juriste. Par exemples, lorsqu'il se voit confier l'étude préalable du sol il pourrait faire appel à un géotechniciens ou encore à des ingénieurs en bétons pour les études de matériaux. Mais, de par sa qualité de concepteur, il répond seul de la qualité du projet envers le maître de l'ouvrage.

En somme, l'architecte doit prévoir l'impact de son projet de construction sur le voisinage en respectant ainsi la qualité de son projet architectural.

[21] Cass, 3ème civ., 14 janvier 2009, n°07-20245, Bull. 2009, III, n°8
[22] Cass, 3ème civ., 3 février 1981, JCP 1981, IV. 136
[23] Cass, 3ème civ., 17 novembre 1993, n°91-18.147, RDI 1994

B. Le respect de la qualité de son projet architectural

Au regard de sa qualité de concepteur, l'architecte doit se conformer à l'ensemble des dispositions qui encadrent la manière de réaliser les travaux, c'est-à-dire veiller au respect des règles de l'art. Cette notion constitue « le savoir-faire habituel » que le maître de l'ouvrage peut attendre des « hommes de l'art ». Elles sont relatives à l'ensemble des pratiques professionnelles qu'un corps de métier doit respecter afin que l'ouvrage soit correctement édifié. Il ne doit accepter que les missions qu'il peut maîtriser[24].

L'Ordre des architectes rappel que « *l'architecte s'engage à exercer sa mission conformément aux règles de l'art qui comprennent l'ensemble de la règlementation et de la pratique en vigueur au moment de l'exécution des études ou des travaux* ».

Il n'en reste pas moins que le contenu de cette obligation reste très varié. En effet, il est tenu de procéder à toutes études nécessaires à la réalisation du projet et notamment aux études du sol [25], aux études de fondations, à l'adaptation du terrain aux ouvrages à réaliser [26]. Dans la pratique, constituent des manquements aux règles de l'art, l'absence de vérification de la solidité d'un bâtiment destiné à être surélevé [27] ou encore, une erreur dans l'appréciation de la pente d'un toit pour en assurer l'étanchéité[28]. De façon générale, le projet doit être conforme aux normes techniques et réalisable eu égard aux objectifs fixés.

A ce stade du projet architectural, l'architecte se doit de veiller au respect de son devoir de conseil tant en matière technique que financière.

C. Le respect du devoir de conseil

L'architecte est tenu d'un devoir de conseil très *large* puisqu'il tient compte d'une part de la volonté et des souhaits de son client (1) mais également, il doit s'informer quant à la possibilité financière de ceux-ci (2).

[24] Décret N°80-217 du 20 mars 1980, article 33
[25] Cass, 1ère civ., 9 mars 1985, Bull. civ. I, n°174
[26] Cass, 3ème civ., 5 juillet 1983, JCP 1983. IV. 298
[27] Cass, 3ème civ., 24 février 1988, Bull civ., III, 1988, n°40
[28] Cass, 3ème civ., 19 juin 1973, n° 72-11710, Bull civ, III, n°418, p. 302

1. En matière technique

L'architecte en tant que maître d'œuvre est tenu d'une obligation générale de conseil durant l'exécution de sa mission. Cette obligation a longtemps été affirmée par le Code de déontologie des architectes et consolidée le 23 septembre 1992. Ainsi, l'architecte doit pouvoir fournir à son client les explications nécessaires à la compréhension et à l'appréciation des services qu'il rend. Pour se faire, lors de l'élaboration du projet architectural, il est amené à tenir compte des désirs et souhaits de son client. En d'autres termes, il tient compte de la volonté de son client afin de réaliser au mieux le projet qu'il souhaite.

Mais, outre des avis et des conseils, l'architecte est tenu d'avertir son client de tous les risques et les inconvénients que présenterait le projet de construction. Il doit ainsi guider ses choix et attirer son attention sur les conséquences techniques de ceux-ci. C'est ce qu'a précisé la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 18 juin 1997 en estimant que « manque à son devoir de conseil l'architecte qui n'attire pas l'attention du maître de l'ouvrage sur la nécessité d'appliquer sur les structures en acier d'une verrière des peintures de protection et accepte, sans les signaler, le changement des matériaux de ces structures »[29].

On pourrait considérer que pour éviter que sa responsabilité ne soit engagée, il est tenu de mettre en garde le maître de l'ouvrage par écrit et le conseiller de prendre toutes les mesures nécessaires ou éventuellement, de dissuader de continuer le projet de construction. De même, en tant qu'homme de l'art, il pourrait également refuser de diriger des travaux qui ne respecteraient pas les règles de l'art ou la règlementation en vigueur. Mais, il pourrait voir sa responsabilité engagée s'il donne un « mauvais conseil » [30] et s'il ne conçoit pas un projet réalisable [31].

2. En matière financière

Puisque l'architecte est soumis à un devoir de conseil très *vaste,* il se doit également de s'informer sur les possibilités financières de son client. A ce titre, il est tenu de définir de façon précise les plans techniques réalisables correspondant aux capacités financières de son client.

[29] Cass, 3ème civ., 18 juin 1997, n°95-20704, Bull civ., III, 2010, n°35
[30] Cass, 3ème civ, 13 janvier 1982, Non publié
[31] Cass, 3ème civ., 15 décembre 2004, n°03-17070, Bull civ., 2004 III, n° 236 p. 211

Au regard de l'article 36 alinéa 1er du Code des devoirs professionnels des architectes, « lorsque l'architecte a la certitude que les disponibilités financières de son client sont insuffisantes pour la réalisation des travaux projetés, il doit automatiquement l'en informer »[32]. Il ne pourrait pas accepter qu'un projet soit réalisé si, la capacité financière de son client ne lui permet pas d'y faire face. Pour résoudre ce problème, il pourrait proposer des solutions alternatives si les souhaits semblent inaccessibles ou inadaptés. Par exemple, préconiser l'utilisation d'un autre matériau – toujours de bonne qualité – mais d'un fournisseur moins onéreux.

Une fois réalisé, il formalise par écrit les estimations du coût des travaux, à défaut de cette formalité, il sera dans l'incapacité de démontrer qu'il a rempli correctement son obligation de conseil et de renseignement. Plus généralement, on pourrait considérer que cette obligation de conseil est regardée comme étant un *devoir moral* qui garantirait un niveau de protection au client.

Outre les informations qu'il doit donner au maître de l'ouvrage, il est responsable du dépassement du prix d'autant plus s'il s'est engagé à ne pas excéder un « prix plafond »[33]. Au moment de l'acceptation de l'APD, l'architecte prévoit une estimation globale, de ce fait, il est lié à celui-ci, dans la mesure où le coût définitif ne peut être sensiblement supérieur au coût prévisionnel, sauf si, des travaux supplémentaires imprévisibles s'imposent [34]. Mais, si tel n'est pas le cas, il engagerait sa responsabilité s'il y a dépassement du coût initial[35]. Toutefois, si l'architecte doit se renseigner sur la capacité financière de son client, il n'a pas à renseigner le maître de l'ouvrage sur les propres capacités financières de ce dernier[36]. Cette obligation ne peut porter que sur des faits dont il peut en avoir lui-même connaissance.

Une fois la mission de conception de l'ouvrage effectuée, il est bon de déterminer les obligations nécessairement liées à la phase de réalisation de l'ouvrage.

---

[32] Article 36 Code des devoirs professionnels des architectes « Lorsque l'architecte a la conviction que les disponibilités dont dispose son client sont manifestement insuffisantes pour les travaux projetés, il doit l'en informer. Outre des avis et des conseils, l'architecte doit fournir à son client les explications nécessaires à la compréhension et à l'appréciation des services qu'il lui rend. L'architecte doit rendre compte de l'exécution de sa mission à la demande de son client et lui fournir à sa demande les documents relatifs à cette mission ».

[33] Cass, 3ème civ., 15 décembre 1990 & Cass, 3ème civ., 1980, Gaz. Pal. 1981, 1. Pan. 99

[34] Cass, 3ème civ., 5 décembre 1990

[35] Cass, 3ème civil, 21 juin 2000, RDI 2000 « L'architecte commet une faute lorsqu'il ne prévoit pas l'ensemble des travaux nécessaires à la construction d'une maison dont le coût prévisionnel est déterminé ».

[36] Cass, 3ème civ., 1er décembre 1999, n°98-12840, Bull civ.,1999, III, n° 229 p. 159

Section 2 : Phase de réalisation des travaux

Le contrôle de la réalisation de l'ouvrage est la deuxième phase importante, elle ne doit pas être confondu avec les contraintes techniques. Ce contrôle s'entend pour l'architecte de la direction de l'exécution des marchés de travaux (§1) et s'assurer du respect des coûts en veillant au règlement des mémoires (§2). Soulignons que, le maître de l'ouvrage pourrait confier cette mission de contrôle à un autre prestataire mais, l'architecte pourrait tout de même exercer son droit de regard afin de vérifier que le projet est respecté et que la qualité architecturale de l'œuvre est préservée. En outre, le maître d'œuvre doit être vigilant et prendre les mesures nécessaires sous peine d'engager sa responsabilité[37].

§1 : Direction de l'exécution des marchés de travaux

Cette direction consiste tant en la surveillance de l'exécution des travaux (B) qu'à la direction proprement dite par l'architecte des travaux (A).

A. Direction et coordination des travaux

L'architecte en tant que maître d'œuvre doit s'assurer que les documents d'exécution et les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions des études précédemment réalisées. Il est chargé en outre de délivrer les ordres de service et donner aux différents entrepreneurs choisis par les clients, toutes les directives permettant le respect des conditions prévues au marché de travaux. En d'autres termes, il doit communiquer aux intervenants toutes les informations nécessaires à la réalisation de l'ouvrage et à la compréhension des documents fournies.

Pendant la phase d'exécution, le maître d'œuvre, *ou celui qui est investi de la mission de direction,* exerce une autorité exclusive sur le chantier. Il s'assure de la bonne exécution des différentes phases de la construction du bâtiment. Dans la pratique, il est amené à vérifier le bon déroulement du terrassement du terrain, le reliage aux voieries et réseaux. Sur le gros œuvre il vérifie la stabilité et la solidité du bâtiment par les fondations et les structures porteuses. Ou encore, de l'étanchéité, de l'esthétique, du confort etc. Ainsi, s'il constate une malfaçon ou une mauvaise exécution, il est le seul à pouvoir diriger les réunions d'études et du chantier, de coordonner les différentes entreprises intervenantes et établir les comptes rendus nécessaires.

[37] Cass, 3ème civ., 26 février 1980, n°78-15556, Bull. civ. III, n°47

Il se doit de renseigner le maître de l'ouvrage de tout changement lorsqu'ils entrainent notamment une augmentation des dépenses et ce même si les modifications sont voulues par les clients.

La mission de coordination de travaux tend aujourd'hui à devenir une « mission autonome empruntant à la fois à la maîtrise d'œuvre et à la maîtrise de chantier ». Cette mission est la plupart du temps confiée à des organismes qui assurent le pilotage et l'organisation de chantier (POC). Toutefois, en l'absence de POC, cette mission relève des attributions de l'architecte[38]. Ainsi, il pourrait voir sa responsabilité engagée à la condition que le dommage lui soit imputable. La Cour de cassation écarte la responsabilité de l'architecte qui avait chargé une société d'une mission de pilotage, en relevant que le bouleversement de l'économie du contrat de pilotage est imputable au maître de l'ouvrage[39].

Eu égard à son obligation de coordination, l'architecte contrôle les personnes intervenant sur le chantier. Il fournit donc au maitre de l'ouvrage toutes les informations utiles. Il en est ainsi de la présence d'un sous-traitant non agréé[40]. Mais, sa responsabilité ne serait pas engagée si le maître de l'ouvrage n'en tient pas compte [41].

Outre la direction de l'opération, le maître d'œuvre assure la gestion du chantier.

B. Surveillance du chantier

Cette mission de surveillance est regardée comme étant un complément à la mission de direction des travaux vu précédemment.

L'article 3 de l'ancien décret du 24 septembre 1941 précise que l'architecte « dirige et surveille les travaux » et il « s'assure que ceux-ci sont bien conduits conformément aux plans et devis descriptifs qu'il a dressés et aux moyens d'exécution qu'il a prescrits ». Cette formule a été reprise de façon plus elliptique par l'article 39 du décret du 20 septembre 1980.

[38] Cass, 3ème civ., 16 février 1983, RDI 1983, obs. Malinvaud et Boubli
[39] Cass, 3ème civ., 6 décembre 2000, RDI 2001
[40] Cass, 3ème civ., 10 février 2010, n°09-11562, Bull. civ. 2010, III, n° 35 « il entre dans la mission du maître d'œuvre dont le contrat inclut expressément la direction des travaux et leur coordination, d'alerter le maître de l'ouvrage sur la présence sur le chantier d'un sous-traitant non agréé ».
[41] Cass, 3ème civ., 12 mars 2008, n°07-13.651, Bull. civ. III, n°43

Mais, comme le souligne certains auteurs, la formule de 1941 avait « le mérite de montrer que les missions de direction et de surveillance sont solidaires à défaut d'être indivisibles ». En accord avec son raisonnement, cela revient à dire que l'on surveille de ce que l'on est chargé de diriger et de façon corollaire, celui qui dirige veille à ce que sa direction ait un sens, en surveillant l'exécution des travaux.

Cette obligation de surveillance de l'architecte a toujours donné lieu à des difficultés. La première était de savoir si l'architecte devait contrôler et surveiller ceux qui, dans la maitrise d'œuvre avaient une compétence technique supérieure à la sienne ? En 1986, la Cour de cassation soulignait que, « la mission de surveillance s'insère dans la maîtrise d'œuvre et limite par conséquent l'objet du débat : ou bien l'architecte est compétent pour assurer la surveillance et il répond des fautes des techniciens, ou bien il ne l'est pas et il commet, en acceptant la mission, une infraction à l'article 33 du nouveau code des devoirs, qui l'invite à « adapter le nombre et l'étendue des missions qu'il accepte à ses aptitudes »[42]. Aujourd'hui, la question ne donne plus lieu à de grand débat car, l'existence de sociétés d'architectes et la capacité de sous-traitance ne permettent plus à l'homme de l'art de se retrancher derrière son incompétence technique.

La seconde difficulté est relative à la surveillance des entreprises. On pourrait croire que l'architecte doit assurer une présence constante sur le chantier pendant la réalisation des travaux mais, il n'en est rien puisque, la Troisième chambre civile de la Cour de cassation est venue rappeler que « le suivi de l'exécution des travaux ne saurait imposer à l'architecte une présence constante sur le chantier, et qu'il ne lui appartient pas de vérifier dans les moindres détails les prestations des intervenants »[43].

Cette obligation est donc regardée comme une obligation de moyen qui n'astreint pas l'architecte à une présence permanente sur le chantier[44]. Pour autant, si on n'impose pas une présence constante de l'architecte, il ne serait se voir décharger de sa responsabilité en cas de faute.

[42] Cass, 3ème civ., 16 avril 1986, RDI 1986. 366, obs. Malinvaud et Boubli
[43] Cass, 3ème civ., 8 octobre 2014, n°13-24477, Non publié
[44] Cass, 3ème civ., 14 décembre 2004, n°03-17946, Non publié

Pendant longtemps, la jurisprudence dominante faisait preuve d'une grande souplesse en estimant que l'architecte pouvait de façon périodique procéder à la surveillance des travaux, on ne pouvait pas exiger de lui qu'il s'immobilise sur un seul chantier. Et très vite, la Cour de cassation estimait avec sévérité que l'architecte serait regardé comme responsable en tant que maître d'œuvre pour des désordres purement ponctuels traduisant des défauts d'exécution[45].

Il serait inexact de considérer que l'architecte n'a qu'une obligation de contrôle général. Il est contraint à une « surveillance attentive »[46] ou une « surveillance normale »[47] destinée à assurer la sécurité du chantier et des matériaux. En effet, il doit intervenir avec « fermeté pour éviter l'aggravation de la situation constatée »[48]. Toutefois, quel que soit la sévérité de son obligation de surveillance, l'architecte ne saurait être confondu avec l'entrepreneur qui est gardien de l'immeuble ou des travaux[49].

Une fois l'estimation globale du cout des travaux réalisée durant la phase de conception, l'architecte se doit de respecter « l'enveloppe financière » sur laquelle il s'est engagé envers ses clients[50].

§2 : Respect des coûts des travaux

La Troisième chambre civile de la Cour de cassation, le 22 avril 1971 est venue souligner que « *sans se fonder sur les dispositions de l'article 1793 du code civil que les juges du fond retiennent un manquement à ses obligations contractuelles et professionnelles à la charge d'un architecte qui s'était engagé à faire effectuer des travaux pour un prix déterminé alors que le cout de ces travaux a dépassé notablement celui qui avait été initialement prévu* ». En d'autres termes, le cout réel de la construction ne doit pas s'éloigner du cout réel annoncé[51].

En cas de dépassement de budget, « l'architecte doit reprendre à ses frais le droit architectural afin qu'il rentre dans l'enveloppe budgétaire initialement indiquée ».[52] Toutefois, le cout réel

[45] Cass, 3ème civ., 3 juillet 1991, n°89-13.778, Non publié
[46] Cass, 1ère civ., 15 mai 1962, D. 1962, 553
[47] Cass, 3ème civ., 22 novembre 1978, RDI. 1979. 211, obs. Malinvaud et Boubli
[48] Cass, 3ème civ., 21 juin 2000, RDI 2000. 571
[49] TGI Paris, 20 janvier 1989
[50] Cass, 3ème civ. 29 mars 2011, n°10-14.510, Non publié
[51] Cass, 3ème civ., 22 avril 1971, n°69-14.499, Bull civ, III, p. 174, n°243 et Cass, 3ème civ., 16 janvier 1976, n°73-11.405
[52] Décret n° 80-217 du 20 mars 1980 portant Code des devoirs professionnels

des travaux pourrait s'écarter du cout réellement annoncé si des travaux supplémentaires sont regardés eu égard leurs importances comme imprévisibles.

Il est à souligner que si l'architecte ne peut pas respecter l'enveloppe budgétaire, « le maître de l'ouvrage a la possibilité de demander soit la résiliation du contrat aux torts de l'architecte, soit la réparation du préjudice subi du fait du dépassement excessif ou soit demander une réfection des honoraires de l'architecte »[53].

Outre cette obligation, l'architecte doit vérifier les situations et mémoires des entrepreneurs. Il est tenu d'assister le maître de l'ouvrage et d'attirer son attention sur les insuffisances potentielles du programme. Mais, une fois le coût fixé, il se trouve lier par cet engagement. Il pourrait voir sa responsabilité engagée comme le souligne la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 21 novembre 1967 s'il suggère « des économies trop poussées entrainant, outre la responsabilité de l'architecte auteur du devis descriptif, celle de l'adjudicataire des travaux pour avoir soumissionné à un prix trop bas »[54].

[53] Ordre des architectes
[54] Cass, 3ème civ., 21 novembre 1967, Bull civ., III, N°377

CHAPITRE 2 : LES OBLIGATIONS INCOMBANT À L'ARCHITECTE POSTÉRIEUREMENT À LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Une fois les contrôles antérieurs et concomitants aux travaux ont été effectués, l'architecte doit procéder à un contrôle postérieur à la réalisation de l'ouvrage. Cela revient à dire que l'ouvrage est réalisé mais, qu'il n'est pas encore réceptionné par le maître de l'ouvrage. Pour rappel, avant la réception, l'architecte avait une obligation de moyens (Cf. Chapitre 1er) mais, à compter de la réception il est doté d'une obligation de résultat. A ce titre, l'ouvrage doit être conforme aux stipulations contractuelles et être exempt de vices. C'est la raison pour laquelle, l'architecte doit assister le maître de l'ouvrage (Section 1) et ce lors de la réception de l'ouvrage / travaux (Section 2).

Section 1 : L'assistance du maitre de l'ouvrage par l'architecte à l'achèvement des travaux

Une fois l'achèvement des travaux réalisés, la mission du maître d'œuvre est en principe complète. Pour autant, eu égard à cette mission étendue, il assume diverses autres obligations, parmi lesquelles figurent l'assistance du maître de l'ouvrage. C'est ainsi que l'architecte doit assistance au maître de l'ouvrage à la réception des travaux qu'il n'effectue pas lui-même[55]. En effet, l'architecte en tant que maître d'œuvre charge des entrepreneurs quant à la réalisation des dits travaux il doit donc « accompagner » - si on peut se permettre l'expression - le maître de l'ouvrage.

Mais, en cas de manquement par l'architecte à l'obligation d'assistance serait-il regardé comme responsable ? La réponse est constante et a été soulignée par la jurisprudence de la Cour de cassation[56] en précisant « *qu'en application du contrat d'architecte, il (l'architecte) devait assister les maîtres de l'ouvrage lors de la réception et attirer leur attention sur les défectuosités de la construction, qui étaient importantes et ostensibles* ». Certains auteurs[57] estiment que l'architecte, dont le contrat comporte une obligation d'assistance à la réception, se doit de signaler au maitre de l'ouvrage tous les désordres, malfaçons et défauts de conformité

[55] Cass, 3ème civ., 17 février 1982, Bull. civ. III, N°49
[56] Cass, 3ème civ., 9 janvier 2002, n°00-15.381, Jean-Claude Poret et Madame c/ SARL Batiplast, Non publié
[57] RDI 2002 p.153 (P) MALINVAUD, « Manquement du maître d'œuvre à l'obligation d'assistance à la réception »

apparents, de telle sorte qu'ils soient mentionnés au procès-verbal. On peut donc estimer, que les désordres[58] ou la non conformités[59] soient apparents ou non-apparents, l'architecte doit amener le maître de l'ouvrage à formuler des réserves s'il juge qu'elles sont nécessaires.

Mais, qui a le pouvoir d'appréciation du caractère apparent ou non du désordre ? En principe, c'est au regard de la compétence du maître de l'ouvrage mais, il arrive que les désordres constatés soient apparents et ce même s'il est pour un maître de l'ouvrage profane tel était le cas dans l'espèce du 9 janvier 2002. Ce n'est donc pas la compétence du maître d'œuvre même mandaté pour réceptionner les ouvrages[60].

Sa responsabilité n'en demeure pas moins engagée s'il n'informe pas le maître de l'ouvrage « *des conséquences d'une absence de réserves quant aux désordres apparents* »[61]. Et il a même été jugé que la connaissance par le maître de l'ouvrage du désordre non réservé à la suite d'un manquement de l'architecte à son obligation de conseil cela ne l'empêchait pas d'être regardé comme responsable[62]. De ce fait, eu égard à son manquement à l'obligation de conseil par l'architecte, la responsabilité engagée est celle de droit commun[63]. Notons toutefois, que sa faute serait d'une particulière gravité s'il n'ignore pas l'existence des défauts et qu'il n'alerte pas le maître de l'ouvrage de leurs existences.

Mais, il existe un parallèle à faire quant aux rapports entre l'architecte et le promoteur professionnel. Ainsi, il a été jugé [64] que l'architecte ne serait pas tenu responsable s'il n'ignorait pas les conséquences d'une absence de réserves.

Par suite, le maître de l'ouvrage procède à la réception de l'ouvrage.

[58] Cass, 3ème civ., 9 janvier 1991, n°89-12.706, Bull. civ. III, N°10
[59] Cass, 3ème civ., 14 mars 2007, n°05-20.393, Non publié
[60] Cass, 3ème civ., 17 novembre 1993, RDI 1994. 53, obs. Malinvaud et Boubli
[61] Cass, 3ème civ., 30 octobre 1991, Bull. civ. III, n°250, p. 147, RDI 1992. 75
[62] Cass, 3ème civ., 19 avril 1989
[63] Cass, 3ème civ., 6 décembre 2005, n°04-18.643, Non publié
[64] Cass, 3ème civ., 27 septembre 2000, n°98-22.40, Non publié

Section 2 : La réception de l'ouvrage

Aux termes de l'article 1792-6 alinéa 1er du Code civil, la réception des travaux est l'acte juridique qui émane du maître de l'ouvrage. Ce dernier constate que les prestations dont il a confié la réalisation sont achevées et ont été exécutées conformément aux prescriptions contractuelles. Il prend alors livraison et accepte les travaux achevés, la réception permet au maître de l'ouvrage de vérifier la qualité apparente du travail fourni et d'exiger des réfections en établissant des réserves (§1) ou en prononçant la réception sans réserve (§2).

§1 : La réception assortie de réserves

Le régime juridique de la réception avec réserves a connu une majeure évolution. Pendant longtemps, elle s'opérait en une phase provisoire pendant laquelle le maitre de l'ouvrage émettait des réserves et une seconde où la réception était définitive, après la levée des réserves. Aujourd'hui, la norme NF P 03-0001 rappelle que la réception s'effectue « en une seule fois » et ne comporte plus de phase provisoire. Mais, le maître de l'ouvrage peut encore formuler des réserves tant sur les désordres (A) que les défauts de conformité (B). Pour réparer les dommages réservés, on constate une coexistence de la garantie de parfait achèvement et la responsabilité contractuelle de droit commun (C).

A. Les désordres réservés

Les dispositions de l'article 1792-6 du Code civil mettent en exergue les désordres apparents au moment de la réception par le maître de l'ouvrage. Mais encore faut-il, comme le souligne le texte, que ces désordres aient été signalés au maître de l'ouvrage « *soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception* ».

La formule énoncée par le Code civil semble exclure toute hypothèse d'une réception tacite. Pourquoi le législateur a-t-il voulu exclure cette idée ? La réponse parait évidente, puisqu'aux termes de l'alinéa 1er du même article, le législateur a mis en avant le caractère contradictoire de la réception d'ouvrage qui pour rappel est une condition *sine qua non*. De fait, en érigeant le respect du contradictoire en condition absolue de la réception de l'ouvrage, le législateur a exclu toute possibilité de réception tacite car, ce qui est tacite est ce qui est fait dans le silence

des parties, et qui résulte d'un « simple » comportement. Néanmoins, certains auteurs[65] considèrent qu'il peut y avoir réception tacite avec procès-verbal de réception. La consécration de cette option est intervenue par un arrêt en date du 16 juillet 1987, qui a posé comme principe que l'article 1792-6 du Code civil n'excluait pas la possibilité d'une réception tacite[66].

Mais, si les désordres apparents n'ont pas fait l'objet de réserves au moment de la réception ils seront purgés par la réception. Pour rappel, la jurisprudence très protectrice du maitre de l'ouvrage, considère que l'appréciation du caractère apparent doit toujours s'opérer par référence au maître de l'ouvrage et non pas au regard de l'homme de l'art[67].

Qu'en est-il des défauts, signalés à la réception et qui ne sont révélés qu'ensuite dans leur ampleur et leurs conséquences ? En principe, tout défaut ayant fait l'objet de réserves à la réception doit être considéré comme un dommage apparent et ne relève pas de la garantie décennale[68]. Toutefois, dans un arrêt en date du 12 octobre 1994[69] la troisième chambre civile de la Cour de cassation a considéré comme « cachés les désordres qui, bien que signalés dans le procès-verbal de réception, ne se sont révélés que postérieurement dans leur ampleur et leurs conséquences ».

Quelques années plus tard[70], la Cour de cassation est venue apporter une précision supplémentaire. Ainsi, les désordres connus du maître de l'ouvrage – car constatés avant la réception – sont assimilés à des désordres apparents et auraient dû être purgés par la réception car, ils n'avaient pas fait l'objet de réserves.

Néanmoins, la Cour de cassation va dans le sens des juges du fond qui avaient estimé que les malfaçons n'étaient pas apparentes à la réception : *« Mais attendu qu'ayant relevé que si l'humidité des joints de façades avait été constatée avant réception des ouvrages, ce n'est qu'après la date de celle-ci que la manifestation des malfaçons et la gravité de leurs causes et de leurs conséquences avaient pu être appréciées dans toute leur ampleur, et retenu que*

[65] CHAPRON (J), « Observations sur la réception des travaux », RDI 1997. 7
[66] Cass, 3ème civ., 16 juillet 1987, RDI 1987. 454, obs. Malinvaud et Boubli
[67] Cass, 2ème civ., 19 mai 1958, JCP 1958, II, 10808, obs. B. STARCK & Cass, 3ème civ., 17 novembre 1993, Bull. civ. III, n°146, p.96
[68] Cass, 3ème civ., 29 avril 1987, Bull. civ. III, n°89, p.53
[69] Cass, 3ème civ., 12 octobre 1994, Bull. civ. III, n°172, p. 110 ; RDI 1995
[70] Cass, 3ème civ., 23 avril 1997, n°95-13.482 ; RDI 1997

les dommages n'étaient, pour leur plus grande part, pas dus à l'abandon du chantier par l'entrepreneur, la Cour d'appel en a déduit, à bon droit, répondant aux conclusions, abstraction faite d'un motif surabondant les malfaçons n'étant pas apparentes à la réception, le désordre entrait dans le champ d'application de la garantie décennale. »

On peut donc estimer que, les désordres signalés à la réception mais révélés qu'ensuite dans leur ampleur et leurs conséquences sont des désordres cachés, ne relevant donc pas de la garantie de parfait achèvement mais bien de la garantie bienno-décennale.

Par ailleurs, l'architecte qui est investi d'une mission d'assistance lors de la réception qui aurait omis d'inviter le maître de l'ouvrage à formuler certaines réserves, le maître de l'ouvrage possède-t-il un recours contre ce dernier ? Sur ce point, il y a une véritable distorsion tant entre la Cour d'appel que la Cour de cassation. Certaines Cour d'appel considèrent, qu'en dépit du caractère apparent des désordres non réservés par le maître de l'ouvrage, l'architecte demeure tenu sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.

Pour autant les autres juridictions ne sont pas du même avis et comme le souligne certains auteurs, les manquements entrainent envers l'architecte la responsabilité de droit commun[71]. Il a même été jugé dans un arrêt en date du 30 octobre 1991 « *qu'en cas de défauts apparents aux yeux du maître de l'ouvrage, la responsabilité de l'architecte demeure engagée pour avis omis d'informer ce maître des conséquences juridiques du défaut de réserves* »[72].

B. Les défauts de conformité réservés

L'article 1792-6 du Code civil ne fait état que du terme « désordre », ne mentionnant pas les défauts de conformité. On pourrait penser que la notion de désordre les exclut du bénéfice de la garantie de parfait achèvement.

Mais à bien y regarder, est-il judicieux de procéder à cette déduction ? Il parait opportun de ne pas émettre un avis trop abrupt puisque, la loi antérieure ne mentionnait rien quant aux défauts de conformité mais, tout le monde s'accordait à penser que l'entrepreneur avait l'obligation de livrer un immeuble conforme à ce qui avait été commandé. Ainsi, si l'article n'édicte pas de

[71] Cass, 3ème civ., 16 décembre 1970, Bull. civ. III, n°701, p. 509
[72] Cass, 3ème civ., 30 octobre 1991, N°87-15.229, Bull. civ. III, N°251, RDI 1992. 75

régime particulier quant aux défauts de conformité, on pourrait croire de – façon raisonnable – que le législateur a voulu les viser sous le terme de désordre.

En tout état de cause, c'est en ce sens que la jurisprudence se prononce et comme le souligne certains auteurs[73], la réception des travaux a pour but de révéler tous les vices et la non-conformités apparentes de l'ouvrage et de formuler les réserves qui s'imposent. A cet égard, l'article 17.2.5.1 de la norme NF P03-001 vient ajouter une précision « *lorsque le procès-verbal de réception fait état de réserves motivées par des omissions ou imperfections, il indique les manques et défauts auxquels il doit être remédié ».* On peut donc estimer que, si les parties se réfèrent uniquement à la norme, aucune hésitation ne doit avoir lieu et doit être écartée.

Faudrait-il distinguer les défauts de conformité et les vices apparents ? L'arrêt en date du 20 janvier 1982[74] souligne *« qu'il n'y a pas lieu de distinguer ici entre les défauts de conformité et les vices apparents ; à défaut de réserves ils seront purgés ».* Toutefois, on pourrait penser que, dans la mesure où les défauts de conformité sont en général bien apparents au moment de la réception, nul doute qu'ils devraient faire l'objet de réserves dans le procès-verbal de réception.

La réparation des dommages réservés n'était possible qu'au moyen de la garantie de parfait achèvement. Une double évolution jurisprudentielle s'est cependant produite.

C. Coexistence de la garantie de parfait achèvement et de la responsabilité contractuelle de droit commun

L'existence de réserves au moment de la réception imposait – eu égard à l'article 1792-6 alinéa 2 du Code civil – l'utilisation de la seule garantie de parfait achèvement pour réparer les dommages qui avaient été réservés. Sur ce point, la Cour de cassation était particulièrement stricte sur ce point et avait admis[75] que « *les désordres faisant l'objet de réserves lors de la réception ne sont pas couverts par la garantie décennale mais par la garantie de parfait achèvement* ». Ce qui laisse à penser que les juges considéraient que, faute de mise en œuvre de cette procédure, le maître de l'ouvrage ne pouvait exercer aucune autre action.

[73] MALINVAUD (P), « La réception sans réserves purges tant les défauts de conformité que les vices apparents », RDI 2008, p. 155
[74] Cass, 3ème civ., 20 janvier 1982, Bull. civ. III, n°20
[75] Cass, 3ème civ., 1er février 1989, Bull. civ. III, n°24

Mais, comme le précise certains auteurs, cette solution de principe a pour inconvénient de ne pas tenir compte que les désordres réservés au moment de la réception sont constitutifs de manquements contractuels. Et de ce fait, la réception de l'ouvrage ne pouvait donc pas mettre fin aux rapports contractuelles. Ainsi, il parait logique que la responsabilité contractuelle de droit commun subsiste jusqu'à la levée des réserves. Cela avait été admis, par la Cour de cassation qui estimait que *« les désordres réservés, et non réparés, relevaient de la responsabilité contractuelle de droit commun de l'architecte et de l'entrepreneur qui, avant la levée des réserves, subsiste concurremment avec la garantie de parfait achèvement due par l'entrepreneur »*[76].

Dans les observations émises par B. BOUBLI, le concours de la garantie de parfait achèvement avec la responsabilité contractuelle de droit commun ne doit se poser que pour « l'entrepreneur concerné ». Les autres intervenants – notamment l'architecte – ne sont pas tenus de la garantie de parfait achèvement. Ainsi, le maître de l'ouvrage ne pourra se fonder que la responsabilité contractuelle de droit commun pour rechercher leur responsabilité au regard des désordres réservés au moment de la réception de l'ouvrage[77].

Mais, l'expiration du délai de la garantie de parfait achèvement exclut-il tout recours à la responsabilité contractuelle de droit commun ? En tout état de cause, le maître de l'ouvrage qui n'aurait pas exercé la garantie de parfait achèvement dans le délai conserve le droit d'agir sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun. Dans un arrêt en date du 23 septembre 2008[78], les juges d'appel avaient débouté un propriétaire qui avait laissé passer ce délai et qui fondait son action sur la responsabilité de droit commun du constructeur[79]. La CA a rejeté son action en estimant qu'elle ne pouvait prétendre échapper aux conséquences de l'expiration de la GPA en se fondant sur l'article 1147 du Code civil (ancien). Mais, se trouvant dans l'erreur, la Cour de cassation n'a pas manqué de souligner que la péremption de l'action en garantie de parfait achèvement se trouve être sans influence sur l'action en responsabilité contractuelle de droit commun. On peut donc estimer que, la garantie de parfait achèvement

[76] Cass, 3ème civ., 13 décembre 1995, n°92-11.637, Bull. civ. III, n°255 ; RDI 1996. 233, obs. Malinvaud et Boubli
[77] Cass, 3ème civ., 5 novembre 1997, n°95-17.422, RDI 1998. 95
[78] Cass, 3ème civ., 23 septembre 2008, n°07-16.462, RDI. 2008.555
[79] Article 1147 du Code civil ancien « Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part ».

ouvre une action supplémentaire au maître de l'ouvrage qui, victime de malfaçons avait formulé les réserves nécessaires. Comme le précise la Chambre Commerciale « *même si le procès-verbal avec réserves a fait courir le délai de la garantie de parfait achèvement, l'expiration de ce délai n'emporte pas, en soi, décharge de la responsabilité de droit commun avant la levée des réserves* »[80]. Autrement dit, l'expiration du délai de l'action en garantie de parfait achèvement est sans influence sur l'action en responsabilité contractuelle de droit commun.

A la différence des désordres notifiés par écrit après réception, le recours aux garanties bienno-décennale était, à l'origine, toujours exclu, même si les désordres réservés répondaient aux critères de ces garanties et même si les désordres réservés lors de la réception n'étaient pas réparés au titre du parfait achèvement. Une évolution jurisprudentielle[81] s'est produite puisque, la Cour de cassation autorise le maître de l'ouvrage à demander, sur le fondement de la garantie décennale, réparation des défauts signalés à la réception. Pourquoi un tel retournement de situation ? Les désordres qui ne sont révélés qu'ensuite dans leur ampleur et leurs conséquences constituent des désordres, non apparents, mais cachés. Ainsi, l'aggravation de ceux-ci après la réception fait profiter ces désordres du régime juridique qui s'applique à ceux qui ne sont révélés qu'après la réception de l'ouvrage.

Ajoutons toutefois que l'on maintien l'impossibilité d'utiliser les garanties bienno-décennale pour les dommages réservés. En conséquence, on interdit d'indemniser ces dommages par l'utilisation de l'assurance de responsabilité obligatoire[82]. En revanche, les désordres réservés qui n'auraient pas fait l'objet de réparation dans le cadre de la garantie de parfait achèvement, peuvent être couvert par l'assurance dommage-ouvrage. Pour utiliser cette dernière, il convient de se référer à l'article L.242-1 du Code des assurances qui précise qu'il faille une mise en demeure de l'entrepreneur avant ou après la réception et qu'elle soit restée infructueuse[83].

Au moment de la réception, le maître de l'ouvrage a l'avantage de formuler des réserves mais, il peut également décider que l'ouvrage est parfaitement exécuté.

[80] C.com, 12 novembre 1996, n°94-17.032, Bull. civ. IV. n°263 ; RDI 1997.83
[81] Cass, 3ème civ., 23 avril 1997, n°95-13.482 ; RDI 1997.448 & Cass, 3ème civ., 28 février 1996, n°94-14.220 ; RDI 1997.217, obs. Malinvaud et Boubli
[82] Cass, 3ème civ., 3 novembre 1993, n°92-10.322, RDI 1994. 271 obs. G. Leguay
[83] Cass, 3ème civ., 23 avril 1986, Bull. civ. III, N°46 ; JCP 1987

§2 : La réception dépourvue de réserves

A. Solutions de principe

Que signifie réception de l'ouvrage sans réserves ? De manière générale, la réception sans réserves est le fait pour le maitre de l'ouvrage de réceptionné l'ouvrage sans émettre « de modification ». En d'autres termes, elle conduit à considérer que les obligations du constructeur ont été parfaitement exécutées et que, le maître de l'ouvrage a accepté les travaux ainsi que les vices apparents existants – éventuellement – au moment de la réception.

La réception sans réserves purge-t-elle les vices apparents ? En vertu d'une solution traditionnelle, la réception sans réserves couvre tant les vices[84] que les défauts de conformité[85].

Concernant les défauts de conformité, la question s'est posée de savoir si les non-conformités bénéficient-elles de l'effet de purge qui s'attache à la réception sans réserves lorsqu'elles sont apparentes ? Par principe, la réception purge les ouvrages des vices qui sont apparents. C'est à supposer que cette règle s'étend aux défauts de conformité[86], pour cela il faut émettre quelques précisions. En premier lieu, on peut distinguer la non-conformité résultante « d'une exécution différente » ou « de l'inachèvement ». On sait que l'achèvement n'est pas une condition de réception de l'ouvrage[87] ainsi, l'inachèvement sera « apparent » uniquement lorsque les ouvrages sont reçus sans émettre de réserves. Notons que le constructeur devra alors délivrer un ouvrage achever. En second lieu, la non-conformité résultant d'une exécution différente peut caractériser un désordre dont « l'ampleur et la gravité » ne seront mis en évidence que plus tard. Ainsi, dans tous les cas, le défaut de conformité doit être apparent et ce en tenant compte des compétences du maître de l'ouvrage.

Dans quelle situation se trouve le maître de l'ouvrage qui n'émet pas de réserves au procès-verbal de réception ? Au regard de l'espèce, le maître de l'ouvrage avait estimé que les « non-façons dénoncées justifiaient une réduction du prix », ce qui était probablement inexact car, en fait, l'ouvrage était conforme aux règles de l'art et à sa destination. Il n'y avait pas donc lieu

[84] Cass, 3ème civ., 12 septembre 2006, n°05-17.361 ; RDI 2006.471, obs. Malinvaud
[85] Cass, 3ème civ., 7 septembre 2011, n°09-16.172 ; RDI 2011.55, obs. B. Boubli
[86] Cass, 3ème civ., 27 janvier 2010 ; RDI 2010.270
[87] Cass, 3ème civ., 12 juillet 1989 ; RDI 1990.83

d'émettre des réserves sur ce point d'autant plus que, les modalités de la réception sont appréciées en tant compte des compétences du maître de l'ouvrage et qui, en l'espèce n'était autre qu'une SCI. Mais, on le sait des défauts apparents au moment de la réception sont susceptibles d'être « cachés » quand le maître de l'ouvrage était dans l'impossibilité d'en apprécier le degré de gravité lors de la réception sans réserves[88]. L'espèce soulevait une question – intéressante – car, il était soutenu que, le procès-verbal de réception ne mentionnait aucune réserve « expresse ». Parsemer d'ambiguïté, le courrier daté de la veille du jour de l'établissement du procès-verbal, le maître de l'ouvrage, avait fait part de sa décision de ne régler que le prix des prestations « réellement effectuées ». Pour rappel, le marché était à forfait, a fortiori, ce qui était dû c'est le prix global, dès lors que la mention du nombre et de la profondeur des colonnes était destinée à préciser les conditions d'exécution d'un ouvrage conformes aux règles de l'art.

A l'égard de ces désordres, le maître de l'ouvrage ne pourra se prévaloir ni de la responsabilité contractuelle de droit commun, ni de la garantie de parfait achèvement, ni de la garantie bienno-décennale. Ainsi, toutes différences par rapport aux stipulations contractuelles devront être, dès lors qu'ils sont apparents au moment de la réception, être dénoncés à ce moment. Dans le cas inverse, ils ne pourront faire l'objet d'aucune réparation.

Pour autant, la jurisprudence s'est efforcée de diminuer l'impact d'une solution trop stricte, qui pourrait être injuste de par sa « brutalité ».

B. Atténuations jurisprudentielles

Comme le souligne P. MALINVAUD, la jurisprudence maintient le droit d'action du maître de l'ouvrage lorsque l'absence de réserves est de nature à faire penser que le maître d'ouvrage n'a pas voulu donner quitus à l'entrepreneur. Il en va ainsi, dans l'hypothèse où le maître de l'ouvrage pensait que les désordres « remarqués » avant la réception de l'ouvrage avaient été correctement réparés au moment de celle-ci. C'est également la même solution, lorsque l'absence de volonté du maître de l'ouvrage découle de l'attitude de l'architecte qui est alors chargé de l'assister au moment de la réception et qui ne l'a pas averti des conséquences quant

[88]Cass, 3ème civ., 17 novembre 1999, N°98-13.430, AJDI 2000.147

à l'absence de de réserves[89]. Ici, la Cour de cassation se réfère à l'obligation de conseil juridique du maitre d'œuvre.

Ajoutons, que même si le maitre de l'ouvrage mandatait le maître d'œuvre d'agir à sa place, il n'en serait pas moins déchargé. Même si en principe, le mandant devrait reprendre les engagements du mandataire, la Cour de cassation est venue souligner que « *le caractère apparent ou caché d'un vice ou d'un défaut de conformité doit s'apprécier au regard du maître de l'ouvrage lui-même et non du maître d'œuvre, fût-il mandaté pour procéder à la réception* »[90]. Ainsi, la compétence doit s'apprécier en la personne du mandant, et non pas en celle du mandataire. Cette solution pourrait vouloir dire, que la jurisprudence a voulu protéger les maitres d'ouvrage mais, par la même occasion, l'homme de l'art qui se trouve mandaté pour opérer la réception.

Toutefois, seule la responsabilité du maître d'œuvre peut être recherchée. En effet, dans la mesure où le maître de l'ouvrage peut mettre en œuvre la garantie des constructions pour les vices apparents au regard de l'homme de l'art, il ne subit plus de préjudice du fait de la faute de l'architecte, et donc, il ne peut pas demander réparation à ce dernier. Le maître de l'ouvrage ne voit donc pas sa responsabilité mise en cause, mais cela prouve bien qu'à son égard, une réception sans réserves continue à produire ses effets.

Enfin, et comme nous l'avons souligné précédemment, l'absence de réserves n'empêche pas la réparation d'un désordre apparent mais dont l'ampleur et les conséquences se sont manifestées qu'après la réception.

Une fois les obligations du maître d'œuvre réalisées, la réception par le maître de l'ouvrage, avec ou sans réserves, constitue le point de départ unique des garanties de parfait achèvement, biennales et décennales.

[89] Cass, 3ème civ., 30 octobre 1991, N°90-12.993, Bull. civ. III, N°250 ; RDI 1992.75, obs. Malinvaud et Boubli
[90] Cass, 3ème civ., 17 novembre 1993, n°92-11.026, Bull. civ. III, N°146 ; RDI 1994. 53 et 252, obs. Malinvaud et Boubli

DEUXIÈME PARTIE : LA RESPONSABILITÉ DE L'ARCHITECTE POUR FAUTES APRÈS L'EXÉCUTION DU CONTRAT

Le maître d'œuvre, en tant que locateur d'ouvrage doit répondre de ses engagements avant, pendant, mais surtout après l'exécution du contrat.

Comme on l'a vue précédemment, les dommages causés au maître de l'ouvrage par un manquement de l'architecte à ses obligations, entraine la mise en jeu de la responsabilité contractuelle de droit commun. Une fois l'ouvrage réceptionné par le maître de l'ouvrage, cela marque la fin des rapports contractuels entre ce dernier et l'architecte constructeur qui par la suite, sera soumis aux garanties légales.

Ainsi, l'architecte en tant que constructeur au sens de l'article 1792-1 1° du Code civil[91], est soumis à la responsabilité de plein droit des articles 1792 et suivants du Code civil. A ce titre, il est donc soumis à la responsabilité décennale de bon fonctionnement (Chapitre 2) et à la responsabilité biennale (Chapitre 1). Mais, il n'est pas astreint à la garantie de parfait achèvement qui ne s'impose, aux termes de l'article 1792-6 du Code civil, qu'à l'entrepreneur.

Ajoutons que, pour permettre la mise en œuvre de ces garanties, il faut que certaines conditions communes soient remplies. Ainsi, il faut que l'ouvrage ait été édifié et ait fait l'objet d'une réception et qu'il soit caractérisé par un dommage.

[91] Article 1792-1 1° du Code civil « Est réputé constructeur de l'ouvrage : Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage »

CHAPITRE 1 : LA RESPONSABILITÉ DÉCENNALE DE L'ARCHITECTE : *UNE PRÉSOMPTION DE RESPONSABILITÉ*

La loi du 4 janvier 1978[92] dite « loi Spinetta » pose le principe de la responsabilité de plein droit des constructeurs.

Les constructeurs sont considérés comme responsable envers le maître de l'ouvrage des dommages affectant la solidité de l'ouvrage, l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement le rendent impropre à sa destination. Le législateur a refondu substantiellement la responsabilité des constructeurs liés avec le maître de l'ouvrage en cas de dommages survenant à la construction après la réception.

Ainsi, l'article 1792-2 alinéa 1er du Code civil souligne que les constructeurs sont tenus d'une présomption de responsabilité qui « s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages » (Section 2).

Cette présomption de responsabilité est dite aussi « garantie décennale » (Section 1) puisque les constructeurs n'en sont exonérés que s'ils rapportent la preuve d'une cause étrangère (Section 3).

La responsabilité décennale de l'architecte constructeur est fonction des obligations qu'il a contractées envers le maître de l'ouvrage. En ce sens, la garantie décennale ne peut pas être détachée du contrat originaire.

[92] Loi n°78-12 du 4 janvier 1978 entrée en vigueur le 1er janvier 1979

Section 1 : Les principes généraux de la présomption de responsabilité

La loi du 4 janvier 1978 a refondu substantiellement la responsabilité des constructeurs liés par un contrat de louage avec le maître de l'ouvrage. La présomption de responsabilité (§2) posée à l'article 1792-2 du Code civil est dite aussi « garantie décennale » qui est alors soumise à un régime particulier (§1).

§1 : Définition générale

La garantie décennale ne fait que sanctionner la responsabilité contractuelle de l'architecte qui survit après la réception des travaux par le maître de l'ouvrage.

Elle est soumise à un régime particulier au regard des articles 1792 et suivants du Code civil puisqu'ils font état d'une présomption de responsabilité s'appliquant de plein droit. Cette dernière se voit appliquer en cas de désordres graves affectant l'ouvrage, et ce, pendant dix ans après la réception desdits travaux.

Ceci étant, qu'elle soit mise en œuvre avant la réception ou après la réception, la présomption de responsabilité sanctionne une même obligation : construire ou faire construire un ouvrage mais exempt de vices[93]. Ainsi, le maître de l'ouvrage n'a pas besoin de rapporter une faute d'exécution ou encore, une faute de conception pour voir la responsabilité engagée. De même, et comme le rappel la Troisième Chambre Civile de la Cour de cassation, la mise en jeu de cette garantie décennale de l'architecte constructeur, responsable de plein droit des dommages affectant l'ouvrage qu'il a réalisé, n'exige pas la recherche de la cause des désordres[94].

On peut constater que le législateur s'est attaché à – faciliter – la mise en cause des constructeurs[95], à réduire la durée d'indemnisation des dommages et à garantir la pérennité de l'ouvrage ou son usage pendant un délai de dix ans. Pour autant, le maître de l'ouvrage qui se fond sur l'article 1792 du Code civil doit rapporter la preuve que les conditions d'application de ce texte sont réunies. Notamment, il doit rapporter la preuve du contenu des désordres qui ont été réservés au moment de la réception de l'ouvrage et en plus, du caractère caché des

[93] Saint-Alary, « Droit de la construction », p.608
[94] Cass, 3ème civ., 27 janvier 2015, n°13-21.945, Non publié
[95] Cass, 3ème civ. 5 novembre 2013, n°12.28-310

désordres[96]. Soulignons enfin, qu'aux termes de l'article 1792-5 du code civil, le régime spécifique, protecteur du maitre de l'ouvrage est d'ordre public.

Ainsi, sa nature, son régime ou sa durée ne peuvent pas être modifiés par les constructeurs et de ce fait, l'architecte ne pourrait pas les modifier.

§2 : Nature de la présomption de responsabilité

Le maître de l'ouvrage au profit duquel cette présomption de responsabilité est édictée, doit démontrer que le dommage dont il demande réparation, répond aux conditions de la loi du 4 janvier 1978. Ainsi, il est dispensé de prouver la faute de l'architecte constructeur qu'il met en cause (A), et d'établir que le dommage qu'il allègue lui est imputable (B).

A. Dispense de preuve en faveur du maitre de l'ouvrage

Au regard de la présomption de responsabilité, le maître de l'ouvrage est dispensé de rapporter la preuve de sa faute. La manifestation du désordre parait alors suffire et de ce fait, le maître de l'ouvrage n'a pas à démontrer que le désordre provient d'un vice du sol ou d'un vice de construction.

En somme, dans la rédaction nouvelle de l'article 1792 du Code civil, un vice quelconque pourrait suffire à engager la responsabilité de l'architecte constructeur. Cela laisse à penser que cette présomption de responsabilité est double. Cela signifie qu'il y aurait une présomption de fait c'est-à-dire que le désordre résulterait d'un vice de la construction et que ce même vice serait la conséquence d'une faute de l'architecte considéré comme une présomption de droit.

La Cour de cassation sur ce point est équivoque concernant la portée de cette présomption de fait, dans la mesure où, elle a jugé qu'il doit y avoir un lien de causalité entre le vice et le dommage subit[97], et que, le maître de l'ouvrage ne pourrait se décharger de sa responsabilité que si la preuve de la malfaçon était apportée[98].

[96] Cass, 3ème civ., 7 juillet 2004, n°03-14.166, Bull. civ. III, n°142, p. 137
[97] Cass, civ., 27 février 1979, RDI 1979.345
[98] Cass, 3ème civ., 31 octobre 1967, RDI 1979.71

Sous l'empire de la loi du 3 janvier 1967[99], une partie de la doctrine en a déduit que, la preuve du vice de la construction devait être rapporté par le maître de l'ouvrage lui-même. Selon J. MAZEAUD, cette présomption de vice de la construction n'est qu'une présomption simple à la différence de la présomption de droit, elle ne peut – tomber – que s'il y a une preuve de cause étrangère.

Le maître de l'ouvrage est également dispensé de prouver la faute de l'obligation violée.

B. Dispense de preuve de l'obligation violée

L'architecte dont les missions sont diverses, pourrait laisser croire que le maître de l'ouvrage serait à même de démontrer à quelle obligation le maître d'œuvre a pu faillir. Cette idée n'est pas dénuée de sens, ni irréaliste, dans la mesure où l'on admet volontiers que certaines des obligations de l'architecte sont des obligations de moyens.

Cette idée a été soulevée par de nombreux arrêts, qui avaient estimés que l'architecte en tant qu'homme de l'art et investi d'une mission de surveillance, ne pouvait pas du fait de ces capacités déceler le vice[100].

Mais est-ce vraiment judicieux d'émettre un jugement aussi abrupt ? Non. Puisque cette option parait remettre en cause purement et simplement la présomption de responsabilité. En effet, établir l'obligation violée par l'architecte revient en pratique à faire la preuve de la faute. Ainsi, notre architecte qui est investi d'une mission complète s'oblige alors à livrer une construction exempte de tout vices tout en assumant la responsabilité de son œuvre. De ce fait, on peut considérer qu'il est présumé responsable sans pour autant que le maître de l'ouvrage n'ait à établir à laquelle des missions dont il est investi, il faudra imputer le désordre.

Toutefois, la Cour de cassation est venue préciser que le maître de l'ouvrage devrait cependant, établir un lien de causalité entre l'obligation et la malfaçon[101] et de ce fait, l'architecte pourrait

[99] Loi n°67-3 du 3 janvier 1967 en vigueur le 1er juillet 1967
[100] Cass, 3ème civ., 22 mai et 4 juillet 1973, D. 1974-166, note J. Mazeaud & Cass, 3ème civ., 25 mai 1976, Bull. civ. III, n°222, p.170
[101] Cass, civ., 29 novembre 1979, RDI 1979-217

se détacher de la présomption de la responsabilité par la « preuve d'une surveillance normale »[102].

Qu'en est-il si l'architecte est investi d'une mission partielle ? Il est important de souligner également, que même si l'architecte n'est pas investi d'une mission complète mais partielle, on ne pourrait exiger du maître de l'ouvrage qu'il établisse l'erreur de conception ou une erreur dans la mission de surveillance sans dénier toute portée au principe de responsabilité de plein droit qui s'impose à l'architecte, dès lors qu'il s'est comporté en locateur d'ouvrage.

Une fois la nature de la présomption de responsabilité établie, il est bon de préciser quels types de dommages engendrent l'utilisation de la garantie décennale.

Section 2 : La gravité du désordre un élément essentiel de la garantie décennale

Auparavant, la jurisprudence procédait à une application – stricte – de l'article 1792 du Code civil, en exigeant que l'ouvrage « fut mis en péril » ou que le désordre fut important[103]. Elle a par la suite, décidé que l'atteinte à la solidité de l'ouvrage n'était pas nécessaire[104] et que de simples malfaçons affectant les gros œuvres suffisaient[105].

Mais, aujourd'hui, la jurisprudence a tendance à considérer qu'il faille que le désordre soit suffisamment grave pour permettre la mise en œuvre de la garantie décennale compromettant ainsi, la solidité de l'édifice (§1), l'atteinte à un élément d'équipement indissociable (§2) ou pour rendre l'ouvrage impropre à sa destination (§3).

Pour autant, dans un souci d'interrompre le délai « d'épreuve » de la garantie décennale, la jurisprudence admet que les dommages puissent être futurs (§4).

§1 : Le dommage compromet la solidité de l'ouvrage

L'article 1792 du Code civil prévoit que le constructeur d'un ouvrage est responsable de ce dernier lorsque, les dommages qui l'affectent en compromettent la solidité. Dans sa

[102] Cass, 3ème civ., 22 novembre 1978, RDI 1979. 211
[103] Cass, 1ère civ., 13 juillet 1961, Gaz. Pal. 1961-2-138 : « L'importance du désordre fait présumer la faute » 18 octobre 1965, Bull. civ. I, n°546, p.414
[104] Cass, 1ère civ., 20 juin 1966, Bull. civ. I, n°375, p.289
[105] Cass, 3ème civ., 28 février 1969, Bull. civ. III, n°180, p.137

rédaction antérieure, l'article 1792 du Code civil faisant référence à l'édifice et par opposition l'article 2270 du même code traitait des gros œuvres. Cette dualité de formulation a entretenu pendant longtemps des divergences, pour autant, la Cour de cassation ne faisait aucune distinction[106]. Aujourd'hui, la nature de l'ouvrage importe peu, il suffit qu'il s'agisse d'une construction immobilière, le terme « ouvrage » recouvrent une globalité (Cf. §2). Ainsi, la malfaçon peut affecter tant le gros ou les menus ouvrages.

Soulignons toutefois, que le dommage doit être suffisamment grave pour que la garantie décennale puisse être mise en œuvre. Pour reprendre les termes du rapport Spinetta, « la garantie ne devrait jouer qu'en cas d'atteinte à la stabilité et au caractère durable de l'ouvrage ». Une difficulté demeure : qu'en est-il des dommages évolutifs ? Selon la jurisprudence, si les désordres multiples ne constituent pas à eux seuls un désordre grave, ils ne rentrent pas dans le cadre de la garantie décennale[107]. A la différence, le désordre qui se développe et rend inéluctable l'atteinte à la solidité de l'ouvrage, relève de la garantie décennale[108].

Ajouter à cela, le législateur a pris le soin de souligner que la garantie des dommages portant atteinte à la solidité de l'ouvrage s'appliquait lorsque ceux-ci résultaient d'un « vice du sol ». Ainsi, l'architecte doit en conséquence, adapter sa construction aux caractéristiques du terrain et il ne pourrait échapper à sa responsabilité en démontrant que les dommages proviennent d'un comportement du sol sur lequel l'ouvrage est implanté[109]. Toutefois, il pourrait se voir exonérer de sa responsabilité s'il prouve que les dommages découlent d'un mouvement ou comportement du sol, remplissant les conditions de la force majeure (Cf. Section 3).

Ont donc été considérés comme des dommages portant atteinte à la solidité de l'ouvrage par la jurisprudence, un développement de champignon, présent à l'état latent dans le sol, dont la propagation avait pour effet d'affecter la solidité des éléments structurels de l'immeuble[110] ; de nombreuses fissures affectant les murs intérieurs compromettaient la solidité de l'ouvrage compte tenu de leur ampleur[111].

[106] Cass, 2ème civ., 11 février 1947, JCP 1947, II, 3999
[107] Cass, 3ème civ. 4 mars 1987, RDI. 1987-234
[108] Cass, 3ème civ., 31 mai 1990, ibid. 1990-87
[109] Cass, 3ème civ., 25 novembre 2014, n°13-22.063, Non publié
[110] Cass, 3ème civ. 24 janvier 2012, n°11-13.165, Non publié
[111] Cass, 3ème civ., 12 avril 2005, n°01-15.119, Non publié

Il peut donc y avoir atteinte à la solidité de l'ouvrage mais également à un élément d'équipement.

§2 : Les dommages affectent l'ouvrage dans un élément d'équipement indissociables

L'article 1792-2 du Code civil étend la responsabilité décennale aux éléments d'équipement indissociables (B & C) de certains ouvrages, à la condition que la construction soit un bâtiment (A).

A. L'ouvrage doit être un bâtiment

Antérieurement à l'ordonnance du 8 juin 2005, les articles 1792-2 et 1792-3 du Code civil s'appliquaient aux seuls éléments d'équipement relatifs à un bâtiment.

Mais, qu'est-ce qu'un bâtiment ? Si l'article 1792 du Code civil fait référence aux « édifices » couvrant ainsi tout ce qui pourrait s'élever au-dessus du sol – y compris les ouvrages d'art – la bâtiment quant à lui, ne parait mettre en avant que « les édifices creux à l'intérieur desquels l'homme est susceptible de se mouvoir »[112] c'est-à-dire une « construction servant d'abri ou de logement ». Bien qu'annulé, cette définition semble constituée pour les juges, un véritable guide général.

A noter qu'à la différence de l'article R.111-25 du Code de la construction et de l'habitation, les articles 1792-2 et 1792-3 du Code civil n'ont pas un domaine d'application limité aux « bâtiments d'habitation ou de caractéristiques similaires ».

On pourrait venir dire que si tous les édifices ne sont pas bâtiments, la plupart d'entre eux le sont. Ainsi, il faudrait donc apprécier la notion aussi largement que possible. Le bâtiment pouvant alors englober tous les bâtiments qu'ils soient à usage d'habitation, à usage commercial (garages, gares) ou industriel (usine). De même, qu'ils soient destinés à accueillir le public (hôpitaux, écoles), ou réservés à l'usage privé, ou même si l'homme n'y pénètre qu'occasionnellement (hangars, étables). Toutefois, ne sont pas considérés comme des bâtiments les ouvrages où l'homme ne pénètre que très exceptionnellement (châteaux d'eau, égouts).

[112] Retenu par l'article A.241-2 du Code des assurances, annulé par le CE, 30 novembre 1979, Fédération nationale des travaux publics, req. N°15935, Lebon ; AJPI 1980.224, notre F. Moderne ; Gaz. Pal. 1980.1.52 ; G. Durry, RDI 1980.30

Notons que, pour engager la responsabilité décennale de l'architecte, le désordre doit affecter un élément d'équipement indissociable dudit ouvrage.

B. Le désordre porte atteinte à un élément d'équipement indissociable

Si l'ouvrage doit être un bâtiment, le désordre doit porter atteinte à un élément d'équipement (1) mais en plus, cet élément d'équipement doit faire indissociablement corps avec l'ouvrage (2).

1. Notion d'élément d'équipement

Selon le rapport de la Commission Spinetta, la loi du 4 janvier 1978 répudie l'ancienne distinction entre le gros œuvre et menus ouvrages qui, repose sur une « pratique illogique », révélant ainsi l'inadaptation de la garantie décennale. Dans l'esprit des rédacteurs de la loi du 3 janvier 1967, la garantie décennale devrait faciliter le remplacement des éléments en cause. C'est ainsi que, dans son rapport, la commission opposait une fonction construction[113] et une fonction équipement[114].

Force est de constaté que, les textes ne fournissant aucune définition on ne peut que se référer aux articles 1792 et suivants du Code civil, et plus précisément à l'article 1792-2 du Code civil, qui différencie les ouvrages, les éléments constitutifs et les éléments d'équipements.

Dans un premier temps, l'élément d'équipement s'oppose à l'élément constitutifs[115]. Ce qu'il faut comprendre c'est que les éléments constitutifs sont les matériaux « simples » qui sont ensuite transformés par l'entrepreneur – dans le cadre de la fonction construction –, par opposition aux appareils et aux matériaux plus élaborés et posés en l'état. La jurisprudence considère que les enduits de façade ne sont pas regardés comme des éléments d'équipement[116], de même, elle a considéré que les peintures[117], les moquettes[118] ne sont ni un élément d'équipement ou élément constitutif, ni même un ouvrage. Cela laisse à penser que la jurisprudence souhaite restreindre le domaine de la catégorie des éléments d'équipement.

---

[113] Selon le rapport Spinetta, la fonction construction englobe l'infrastructure, la structure, le clos et le couvert
[114] Selon le rapport Spinetta, la fonction équipement inclue tous les aménagements intérieurs de l'espace délimité par le clos et le couvert
[115] Article 1792 du Code civil qui prévoit que l'ouvrage peut être affecté « dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipements »
[116] Cass, 3ème civ., 26 septembre 2007, n°06-14.777, Non publié, RDI 2008.157
[117] Cass, 3ème civ., 16 mai 2001, n°99-15.062, Bull. civ. III, n°62 ; RDI 2001. 393, obs. P. Malinvaud
[118] Cass, 3ème civ. 30 novembre 2011, n°09-70.345, Bull. civ. III, n°202 ; RDI. 2012. 100, obs. P. Malinvaud

Dans un second temps, les éléments d'équipements s'opposent à l'ouvrage, notamment au regard de l'article 1792-2 du Code civil « les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert ». Certains éléments composant l'ouvrage sont-ils ou non des éléments d'équipement ? La question n'a pas d'intérêt en pratique, et ce notamment, lorsque les éléments sont considérés comme faisant indissociablement corps avec les ouvrages[119] ou comme des éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage[120]. Qu'en est-il des éléments dissociables de l'ouvrage ? Sauf s'ils rendent l'ouvrage impropre à sa destination, ils ne relèveront que de la garantie biennale. On admet lorsque la malfaçon est importante et qu'elle ne porte pas sur un élément d'équipement, cette condition est remplie.

Ainsi, la notion d'équipement constituerait « l'aménagement intérieur de l'espace délimité par le clos et le couvert ». De ce fait, tous les aménagements intérieurs d'un bâtiment seront considérés comme des équipements au sens de la loi. Par conséquent, on exclut de cette catégorie les ouvrages de viabilité qui ne se trouvent pas à l'intérêt de cet espace, les fondations, l'ossature, le clos et le couvert.

Cet élément d'équipement doit faire indissociablement corps avec l'ouvrage dûment édifié.

2. L'élément d'équipement faisant indissociablement corps avec l'ouvrage

La commission Spinetta souligne qu'en principe les éléments d'équipement devraient être soumis à un régime unique de la garantie biennale. Mais, le législateur n'a pas adopté cette idée et, a différencié aux termes des articles 1792-2 et 1792-3 du Code civil les éléments d'équipement qui font ou non « indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert ». En d'autres termes, les éléments d'équipement doivent relever de la même garantie que les ouvrages dont ils sont indissociables, c'est-à-dire dans le cas où leur démontage, leur dépose ou leur remplacement porterait atteinte à ces ouvrages.

L'article 1792-2 alinéa 2 du Code civil définit la notion de dissociabilité présentant un véritable intérêt dépendant du point de savoir si, l'ouvrage qui sert de support risque une « détérioration » ou « un enlèvement de matière » en cas de dépose, de démontage ou de remplacement de cet élément d'équipement. A la différence, le critère d'indissociabilité qui tient au mode de fixation

[119] Article 1792 du Code civil
[120] Article 1792-2 du Code civil

de l'élément d'équipement, ne repose pas sur la nature des choses mais, sur la volonté du constructeur.

L'architecte constructeur dispose-t-il d'un moyen d'échapper à la garantie décennale ? Il suffirait alors de poser l'élément d'équipement de manière dissociable chaque fois que cela parait possible. Ainsi, la CA de Paris[121] avait jugé comme indissociable un carrelage lorsqu'il était collé par une barbotine en ciment mais, à la différence la Troisième Chambre civile de la Cour de cassation[122] a jugé dissociable un carrelage dans le cas où il était posé sur un mortier de ciment lui-même collé sur un film en plastique déroulé sur la dalle. Le mode de pose de l'élément d'équipement est-il détaché de sa durée de vie ? On peut répondre par l'affirmative sans pour autant être satisfaisant, dans la mesure où, une chaudière[123] de nature dissociable de l'ouvrage ne bénéficiera que de la garantie biennale sauf si, sa défaillance rend l'ouvrage impropre à sa destination.

En somme, ont été jugés indissociables un dallage dont la dépose ne peut s'effectuer sans détérioration des ouvrages d'ossature[124] ; les carrelages recouvrant la façade d'un immeuble[125]. L'indissociabilité est-elle un critère strict ? Oui, si l'élément d'équipement est indissociable, il faut appliquer la garantie décennale et ce, même dans le cas où la réparation de cet élément peut être exécutée sans porter atteinte à l'ouvrage dont il est indissociable.

On pourrait venir dire que le législateur aux termes de l'article 1792-2 du Code civil ne met en avant qu'une indissociabilité matérielle c'est-à-dire que la garantie décennale de solidité des éléments d'équipement fait indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Y-a-t'il une double indissociabilité fixée par l'article 1792 du Code civil ? Il semble que l'article lui-même invite à appliquer la garantie décennale dans le cas où la défaillance d'un élément constitutif ou d'équipement entraine l'impropriété de la destination de l'ouvrage.

L'article 1792 du Code civil prévoit que l'architecte constructeur d'un ouvrage est responsable également lorsque le désordre compromet la solidité de l'élément d'équipement.

[121] CA Paris, 19ème ch., section B, 16 mars 2001, RDI 2001.253
[122] Cass, 3ème civ., 20 juin 2001, n°99-20.245, Non publié, RDI 2001.519, obs. P. Malinvaud
[123] CA de Chambéry, 1é septembre 1990, D. 1990
[124] CA de Rouen, 31 mai 1988, Gaz. Pal. 1989.1. Somm. 97
[125] CA de Paris, 23 septembre 1988, Gaz. Pal. 1989.1. Somm. 15

C. Le désordre affecte la solidité de l'élément d'équipement

Le principe de la solidité des éléments d'équipement faisant indissociablement corps avec l'ouvrage est posé par l'article 1792-2 du Code civil[126] « la présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux 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 ».

Eu égard aux termes utiliser dans ce présent article, il faut distinguer si l'élément d'équipement a été mis en place en vertu d'un marché, d'un contrat ou d'une convention antérieurement ou postérieurement à l'ordonnance du 9 juin 2005.

Pourquoi procéder à cette distinction ? Il est à souligner dans le premier cas, la règle de l'article 1792-2 du Code civil trouve à s'appliquer seulement aux seuls éléments d'équipement d'un bâtiment. Mais, dans le second cas, son champ d'application se trouve étendue puisqu'elle s'applique à tous les éléments d'équipement d'un ouvrage, sauf, ceux visés par l'article 1792-7 du Code civil faisant référence aux éléments d'équipement à usage professionnel. En somme, il serait naturel de soumettre à la garantie décennale tous les éléments qui se trouvent unis.

Doit-on alors procéder à une distinction entre les articles 1792-2 et 1792-3 du Code civil ? En effet, au regard des termes de ces derniers, les éléments d'équipement indissociables voient garantir leur « solidité » pendant une durée de dix ans à la différence, les éléments d'équipement dissociables leur « bon fonctionnement » pendant deux ans de garanties. Toutefois, la différence terminologique n'a aucune incidence jurisprudentielle. Puisque, le terme de « solidité » est une notion – large – qui englobe on peut le dire le mauvais fonctionnement ainsi, un élément d'équipement qui fonctionne mal peut être considéré comme non solide.

Comment prouver que l'élément d'équipement n'est pas solide ? En somme, il suffirait de démontrer que la solidité dudit élément d'équipement indissociable est affectée. Mais comme le souligne la Cour d'appel de Paris[127], il importe peu que l'affectation ne rende pas l'ouvrage dans son intégralité impropre à sa destination.

[126] Modifié par l'ordonnance du 8 juin 2005
[127] CA Paris, 19ème ch., sect. B, 16 mars 2001, RDI 2001.253, obs. P. Malinvaud

§3 : L'impropriété à la destination de l'ouvrage

La présomption de responsabilité joue également pour les dommages affectant les éléments d'équipements rendant l'ouvrage impropre à sa destination (A) mais touche également, l'élément d'équipement à fonction exclusivement professionnelle (B).

A. La défaillance d'éléments d'équipement rendant l'ouvrage impropre à sa destination

Au regard de l'article 1792 du Code civil, la présomption de responsabilité posée par le texte joue en présence de dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage mais, aussi, pour ceux qui « l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ».

Ainsi, la défaillance d'un quelconque élément d'équipement relève de la garantie décennale en vertu du l'article 1792 du Code civil, à la condition qu'elle rend l'ouvrage impropre à sa destination. Notons qu'il importe peu qu'il s'agisse d'un élément d'équipement d'un ouvrage en général ou d'un bâtiment ou, qu'il fasse ou non indissociablement corps avec l'ouvrage de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Soulignons que, cette règle ne fut pas modifiée par l'ordonnance du 8 juin 2005, sous réserve que l'on exclut les éléments d'équipement visés par l'article 1792-7 du Code civil.

On peut se poser la question de savoir, qu'est-ce qui rendrait l'immeuble impropre à sa destination ? La jurisprudence sur cette question est évolutive et extensive. Ainsi, il a été jugé comme rendant impropre à sa destination des supports de vasques qui se détachent[128] ; les désordres d'une fausse septique[129] ; la mise en vibration de lames jointives formant le faux plafond d'une salle de spectacle[130]. En somme, l'application de l'article 1792 du Code civil à toutes ces hypothèses constitue une extension évidente de la garantie décennale. On pourrait estimer que la jurisprudence adopte une conception large de la notion d'impropriété à la destination de l'ouvrage.

N'y-a-t-il pas une limite à cette extension jurisprudentielle ? Aux termes de l'article 1792 du Code civil, la défaillance de l'élément d'équipement doit rendre l'ouvrage – dans son intégralité

[128] Cass, 3ème civ., 23 janvier 1991, n°88-20.221, Bull. civ. III, n°30 ; D.1991. jur. 593, note R. Martin
[129] Cass, 3ème civ., 2 juillet 2002, n°00-13.313, Non publié, RDI 2002.417
[130] Cass, 3ème civ., 14 octobre 1992, n°91-11.628, Bull. civ. III, n°267 ; RDI 1993. 83

– et non pas seulement l'élément d'équipement impropre à sa destination. Cette solution avait été mise en avant par un arrêt ancien[131] qui casse la décision ayant retenue la responsabilité de l'entrepreneur pour « un vice de chauffage électrique de base impropre à sa destination » sans avoir rechercher si les défauts « étaient de nature à rendre l'immeuble impropre à sa destination ». Quelques années plus tard, elle a été confirmée par un arrêt[132] dans lequel l'installation de chauffage et de production d'eau chaude était non conforme à sa destination, mais il n'avait pas été démontré que les désordres portaient atteinte à la destination de l'ouvrage en lui-même.

Aujourd'hui, la question ne pose plus ! Puisque la jurisprudence est constante[133] et considère que c'est l'ouvrage qui doit être rendu impropre à sa destination, et non pas seulement l'élément d'équipement ou l'élément constitutif. Qu'en est-il si l'installation de l'élément d'équipement est considérée comme un ouvrage ? Ici, la solution vue précédemment n'est pas utilisable car, l'installation de l'élément d'équipement sur des existants peut être considérée comme un ouvrage. Ils relèveraient donc directement de la garantie décennale au regard de l'article 1792 du Code civil lorsqu'il est porté atteinte à leur propre destination[134], sans qu'il y ait lieu de rechercher si la destination de l'existant est affectée ou non par le dommage.

Le principe étant posé. Il y a une exception concernant la défaillance d'un élément d'équipement à fonction professionnelle.

B. La défaillance d'un élément d'équipement à fonction exclusivement professionnelle

Aux termes de l'article 1792-7 du Code civil « ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens de l'article 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 ».

[131] Cass, 3ème civ., 9 janvier 1991, n°89-15.446 & n°89-15.463, Bull. civ. III, n°11 ; Gaz. Pal. 1992. 1. 272, note O. Ellul
[132] Cass, 3ème civ., 10 avril 1996, n°94-17.030, Bull. civ., III, n°100 ; RDI. 1996. 380
[133] Cass, 3ème civ., 26 février 2003, n°01-14.352, Bull. civ. III, n°47 ; RDI 2003. 279
[134] Cass, 3ème civ., 18 novembre 1992, n°90-21.233, bull. civ. III, n°298 ; RDI 1993. 81

A bien y regarder, cela voudrait dire que si l'un des éléments d'équipement est défaillant rendant l'ouvrage impropre à sa destination, il ne relèvera pas de la garantie décennale mais, à la condition que cet élément d'équipement ait pour fonction de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.

Alors de quelle responsabilité relèvent-ils ? Si on prend l'exemple des machines ou des éléments divers qui participeraient à un processus de fabrication dans une usine, au regard de l'article 1641 et suivants du Code civil précise que, la responsabilité du constructeur de l'usine et du constructeur dudit élément d'équipement qui se trouve être défaillait serait régie par le droit commun de la responsabilité.

Soulignons toutefois, que pour éviter ou écarter l'application de la garantie des constructeurs aux éléments à vocation professionnelle, la jurisprudence rappelle que l'article 1792-7 du Code civil n'est applicable qu'aux marchés, contrats et conventions conclus après le 9 juin 2005. Ainsi, les éléments d'équipement dont la fourniture découlerait de contrats antérieurs au 9 juin 2005 relèveraient alors du droit « ancien ».

Eu égard à cette évolution jurisprudentielle, on admet, aujourd'hui que les dommages futurs soient soumis à la garantie décennale.

§4 : Les dommages futurs

Pour relever de la garantie décennale, le dommage doit être en principe, né et actuel et qu'il revête le caractère de gravité requis par l'article 1792 du Code civil[135]. Pour autant, la jurisprudence a admis dans un souci de ralentir ou d'interrompre le délai de la garantie décennale, que les dommages puissent mobiliser la garantie décennale dès lors qu'ils porteront – de façon certaine – atteinte à la solidité de l'ouvrage à court terme dans les dix ans qui suivent la réception dudit ouvrage.

Ainsi, un désordre dénoncé dans le délai de la garantie décennale, sur le fondement de l'article 1792 du Code civil, pourra être réparé dès lors qu'il atteindra de manière certaine avant l'expiration du délai décennal. En conséquence, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, a légalement justifié[136] qu'« un entrepreneur responsable du défaut de protection des

[135] Cass, 3ème civ., 21 mai 2003, n°01-17.484 & Cass, 3ème civ., 24 septembre 2014, n°13-20.912, Non publié
[136] Cass, 3ème civ., 29 janvier 2003, n°01-13.034, Bull. civ. III, n°18, p. 16

seuils de porte, en relevant que ce défaut, non apparent à la réception pour un profane, était constitutif d'un dommage actuel, consistant en une déchirure sur les seuils, dont les conséquences, liées à une dégradation rapide selon l'expert, s'aggraveraient inéluctablement et assurément dans le délai de la garantie décennale et que les infiltrations qui en découleraient rendraient nécessairement l'ouvrage impropre à sa destination ».

Une fois les différents désordres établis, il est bon de s'interroger sur la force de cette présomption de responsabilité en mettant en avant la possibilité d'exonération de celle-ci.

Section 3 : La force de la présomption

Cette présomption de responsabilité s'éteint devant la preuve d'une cause étrangère (§1). La cause étrangère s'entend alors d'un cas de force majeure, d'un fait d'un tiers ou de la faute du maître de l'ouvrage exonérant l'architecte de sa responsabilité (§2).

§1 : Les conditions de l'exonération : une cause étrangère

Le régime de la garantie décennale vient présumer la responsabilité de l'architecte et ce, en présence de dommages graves affectant tant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination dans les 10 ans après la réception des travaux. De ce fait, le maître de l'ouvrage n'a pas à rapporter une faute quelconque pour que la garantie décennale soit actionnée.

Mais, la force de la présomption de responsabilité se trouve tempérée par la preuve d'une cause étrangère. Ce principe est consacré par la loi du 4 janvier 1978 dans son article 1792 alinéa 2 du Code civil « une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère ».

La notion de « cause étrangère » est une notion généralement utilisée dans le droit de la responsabilité, elle se trouve appliquer de la même façon dans le cadre du régime spécial de la responsabilité des constructeurs. Ainsi, l'article 1147 du Code civil précise que « le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part ».

Appréciée strictement pat les juges, elle est de nature à limiter l'indemnisation du maître de l'ouvrage. Les circonstances pouvant être de nature à constituer une cause étrangère peuvent intervenir à tout moment, soit pendant la phase de construction ou soit après la réception des travaux.

Ainsi, si les différentes circonstances de la cause étrangère sont réunies (voir ci-dessous), elle a un effet libératoire. De ce fait, elle exonère en tout ou partie l'architecte de la responsabilité décennale qui pèse sur eux.

Qu'en est-il alors du maitre de l'ouvrage ? Pourrait-il être regardé comme responsable ? La Troisième chambre civile de la Cour de cassation[137], estime que si la faute du maître de l'ouvrage a constitué une cause d'aggravation des désordres ayant concouru à la réalisation du préjudice alors, le maître de l'ouvrage se verra pour partie responsable. Mais à défaut[138], la présomption de responsabilité s'appliquera pleinement si la faute du maître de l'ouvrage a constitué la cause – unique – d'aggravation des désordres.

La cause étrangère s'entend alors en trois cas d'exonérations.

§2 : Les causes de l'exonération

Les circonstances exonératoires de l'architecte peuvent être imputable soit à un cas de force majeure (A), à la faute d'un tiers garanti ou non par le débiteur (B) et enfin, à la faute du maitre de l'ouvrage (C).

A. Les circonstances exonératoires de l'architecte imputables à un cas de force majeure

Pour pouvoir libérer l'architecte, il faut rapporter la preuve d'une force majeure. Cette dernière est caractérisée par un évènement irrésistible, imprévisible et extérieur. Ces trois conditions sont appréciées cumulativement. Cet évènement doit être extérieur à l'ouvrage, anormal et exceptionnel[139].

Dans un arrêt en date du 19 mars 1985[140], la Troisième chambre civile de la Cour de cassation s'est prononcée sur le fait de savoir si l'on pouvait rechercher la responsabilité des constructeurs

[137] Cass, 3ème civ., 10 janvier 2011, n°99-13.103, Bull. civ. III, n°3, p.4
[138] Cass, 3ème civ., 27 février 2008, n°06-19.348, Bull. civ. III, n°32
[139] CE, 16 décembre 1904, VILLE DE MONTLUÇON ; Rec. Lebon 837 ; 17 janvier 1923, D. 1923-47
[140] Cass, 3ème civ., 19 mars 1985, n°83-16.539, Bull. civ. III, n°57, p.42

pour une fuite du réseau de canalisations dans un immeuble ? En principe, pour prévoir l'installation appropriée aux particularités chimique de l'eau dans le secteur, les constructeurs auraient dû procéder à des analyses de l'eau avant de choisir les matériaux. En défense, ils soulignent que « les prélèvement et analyses habituellement pratiqués n'auraient pas relevé l'ampleur du phénomène ». La Cour estime alors que les désordres affectant l'installation de distribution d'eau relèvent d'une cause étrangère.

De même a été considéré comme ayant un caractère imprévisible pour l'architecte et l'entrepreneur le glissement de terrain. Notons qu'en principe, les architectes et entrepreneurs sont présumés responsables si l'édifice périt en tout ou partie par le vice de la construction, même par le vice du sol. Pour autant, les juges estiment que le vice du sol présente un caractère imprévisible car, rien « ne pouvait faire redouter aux hommes de l'art l'existence, dans le secteur des phénomènes géologiques qui ont provoqué ce mouvement »[141].

En revanche, ne relève pas d'un cas de force majeure, le chef d'entreprise qui l'invoque en cas de grève de son propre personnel[142]. En principe, la grève d'un personnel peut être considéré comme un cas de force majeure que si elle est inopinée ou illicite. En l'espèce, tel n'était pas le cas dans la mesure où, « le client n'a pas pu honorer les délais de livraison en raison de la grève de son personnel ».

B. Les circonstances exonératoires de l'architecte imputables à la faute d'un tiers

En matière de responsabilité des constructeurs, la cause d'exonération pour cause de fait d'un tiers est, par nature, très rare. Ces derniers répondent généralement des personnes qui pénètrent sur le chantier. Pour être exonératoire, le fait du tiers suppose que ce tiers doit être réellement étranger à l'opération de construction. En outre, le fait du tiers doit présenter les caractéristiques de la force majeure à savoir : imprévisibilité, extériorité et irrésistibilité[143]. Cela souligne une fois de plus, une raison supplémentaire pour les constructeurs de sécuriser les chantiers afin d'empêcher les tiers d'y pénétrer.

Qu'en est-il si les caractères de la force majeure ne sont pas réunis ? À défaut de présenter les caractéristiques de la force majeure, la responsabilité du constructeur, même si elle doit être

[141] Cass, 1ème civ., 6 mars 1967, Bull. civ., I, n°87, p.63
[142] Cass, 2ème civ., 8 décembre 2005, n°04-10.817, Non publié
[143] Cass, 3ème civ., 17 mai 1983, Bull. civ. III, n°115

partagée avec lui, reste totale envers le maître de l'ouvrage. La jurisprudence avait admis le caractère partiellement exonératoire du fait du tiers[144] est aujourd'hui abandonnée[145].
Notons que pour s'exonérer, l'architecte constructeur mis en cause, invoque le fait d'un autre participant. Peut-il invoquer la faute d'un autre constructeur pour s'exonérer de toute responsabilité ? On pourrait répondre par la négative car, le fait d'un constructeur n'exonère pas les autres intervenants sur le chantier. Mais, en principe, l'architecte ne pourrait être exonéré de sa responsabilité que s'il établit une faute de l'autre constructeur répondant aux critères de la force majeure. Antérieurement aux arrêts de 1965, la jurisprudence estimait que « chaque fois que se manifeste un vice de construction, la faute de l'entrepreneur est certaine et celle de l'architecte en découle nécessairement ». Ainsi, la Cour d'appel souligne que pour s'exonérer de sa responsabilité décennale, l'entrepreneur ne pourrait pas invoquer un défaut de direction de la part du maitre d'œuvre[146] ou encore, il ne pourrait pas invoquer la faute de l'architecte pour s'exonérer de son obligation de délivrer un ouvrage exempt de vice[147].

Le constructeur condamné peut-il se retourner contre l'autre intervenant ayant commis la faute à l'origine du désordre ? On l'a vu dans les arrêts antérieurs à la loi du 4 janvier 1978, on facilitait la preuve contraire. Ainsi, on permettait à l'architecte d'établir que le désordre est constitutif à une faute de surveillance de l'entrepreneur dont l'obligation est distincte de celle de l'homme de l'art[148].

Mais aujourd'hui, selon la Cour de cassation[149] « le recours du constructeur contre un autre constructeur ou son assurent n'est pas fondé sur la garantie décennale, mais est de nature contractuelle si ces constructeurs sont contractuellement liés, et de nature quasi délictuelle s'ils ne le sont pas ». Force est de constaté que, cet arrêt souligne bien le fait que l'action en garantie décennale à l'encontre des constructeurs n'est réservée qu'au maitre de l'ouvrage.

C. Les circonstances exonératoires de l'architecte imputables au maitre de l'ouvrage

Une fois l'immeuble achevé et la réception prononcée, les modifications apportées par le maître de l'ouvrage n'engagent que lui. Mais compte tenu de la compétence professionnelle de

[144] Cass, req., 19 mai 1904, D. 1905-I-352
[145] Cass, 3ème civ., 28 octobre 1968, Bull. civ. III, n°254, p. 178
[146] CA Angers, 1ère chambre, 17 janvier 2006
[147] CA Paris, 19ème chambre, 27 novembre 2001
[148] Cass, 3ème civ., 25 mai 1976, Bull. civ. III, n°222, p.170
[149] Cass, 3ème civ., 8 février 2012, n°11-11.417, Bull. civ. III, n°23

l'architecte, ce dernier se doit de « résister aux interventions intempestives de son client ou sinon, de contrôler les informations »[150].

Mais l'appréciation de l'intervention du maître de l'ouvrage revêt différents aspects. Ces interventions revêtent trois aspects.

Dans un premier temps, le maître de l'ouvrage notoirement compétent peut s'immiscer dans le processus de construction. Qu'est-ce qu'un maître d'ouvrage notoirement compétent ? Est considéré comme « notoirement compétent le maître de l'ouvrage qui se trouve surclassé par rapport à l'entrepreneur dans la hiérarchie des compétences ».
Deux situations précises sont généralement retenues d'une part, le maître de l'ouvrage possède une compétence technique particulière en matière de construction équivalente ou supérieure à celle de l'architecte, et ce, notamment grâce à des services techniques développés[151]. D'autre part, quand le maître de l'ouvrage a amené le constructeur à travailler dans un domaine spécifique, afin d'apprécier la conception de son projet affecté à une destination précise. Mais suffit-il d'exercer une activité quelconque en matière de construction pour être considéré comme « notoirement compétent » ? La réponse parait difficile à déterminer, en principe, le maître de l'ouvrage qui bénéficies de l'intervention des services d'un promoteur lui-même se trouvant être assisté par des techniciens, devient compétent par personne interposée. Mais, la jurisprudence estime que l'exercice d'une profession en rapport avec la construction n'est pas suffisant à être regardé comme notoirement compétent[152]. Pour autant, le maître de l'ouvrage sera regardé comme « fautif » si à la suite d'un ordre donner par lui, l'ouvrage présente un vice[153].

Dans un second temps, l'acceptation délibérée du risque. Ici, le maître de l'ouvrage informé par écrit des limites et risques présentés par ses choix délibérés et par souci d'économie. Certains arrêts assimilent l'immixtion et l'acceptation des risques. Pourquoi parle-t-on d'immixtion fautive ? Elle est caractérisée quand le maître de l'ouvrage prend envers l'architecte locateur d'ouvrage, une responsabilité technique. En réalité, elle n'est caractérisée que si le maître de l'ouvrage, après le refus par l'architecte de suivre ses directives, faisait exécuter les travaux par

[150] Cass, 3ème civ., 4 mars 1971, Bull. civ. III, n°156
[151] Cass, civ., 21 février 1984, RDI 1984-317
[152] Cass, 3ème civ., 12 juin 1968, AJPI 1969-82, note Boyeuse
[153] Cass, 3ème civ., 18 juin 1970, Bull. civ. III, n°422, p.307

un tiers[154]. Cette position parait être irréaliste et la Cour de cassation est venu souligner « qu'il n'était pas très honnête de faire supporter intégralement aux constructeurs le coût des réparations consécutives aux désordres qui ne pouvaient manquer de survenir compte tenu des contraintes budgétaires imposées et peu respectueuses des normes ».

Enfin, l'architecte pourrait être exonéré, en cas de mauvaise utilisation de l'ouvrage ou son défaut d'entretien, mais, à la condition qu'il démontre avoir rempli son devoir de conseil en attirant l'attention du maître de l'ouvrage sur les limites d'utilisation ou sur les contraintes liées à l'entretien de l'ouvrage dûment réalisé.

Pour conclure sur ce point, la faute du maître de l'ouvrage et conformément à la jurisprudence Mébtebal du 6 avril 1987, cela entraine un partage de responsabilité. Il faut non pas qu'un simple fait de la victime mais bien une faute.[155] Ajoutons, la faute du maître de l'ouvrage peut être une cause d'exonération totale, et ce notamment, quand le maître de l'ouvrage ne laisse pas la place à une résistance de constructeur[156].

Cette présomption de responsabilité peut jouer en même temps que la garantie biennale de bon fonctionnement.

[154] Cass, 3ème civ., 15 octobre 1970, Bull. civ. III, n°516
[155] Cass, 3ème civ., 1er février 1972, Bull. civ. III, n°73
[156] Cass, 3ème civ., 24 avril 1985, RDI 1985-380

CHAPITRE 2 : LA RESPONSABILITÉ RÉSIDUELLE UNE GARANTIE BIENNALE DE BON FONCTIONNEMENT

Aux termes des articles 1792, 1792-2 et 1792-4 du Code civil, le législateur est venu ajouter à la présomption de responsabilité (garantie décennale) des constructeurs, une garantie spécifique de « bon fonctionnement ».

Cette garantie décennale est mise en œuvre aux termes de l'article 1792-3 du Code civil [157] et concerne les éléments d'équipements dissociables de l'ouvrage ayant une fonction d'une durée de deux ans à compter de la réception des travaux.

D'ordre public cette garantie de bon fonctionnement est regardée comme le souligne la loi du 3 janvier 1967, une présomption de responsabilité des constructeurs pour les éléments d'équipement dissociables, mais, limitée à une durée minimale de deux ans à compter de la réception dudit ouvrage. C'est la raison pour laquelle elle se voit appliquer le même régime et ce, notamment pour les causes d'exonération – sauf pour le délai – que la garantie décennale.

Pour autant, elle se trouve avoir une nature différente (Section 1) car, elle se trouve conditionnée à la réception de l'ouvrage et à une atteinte au fonctionnement d'un élément d'équipement dissociable de l'ouvrage qui est destiné à fonctionner. Sa mise en œuvre, reste pour le moins, possible lorsque le désordre ne présente pas de gravité. On le verra, il est dès cas où son application peut faire l'objet de remise en question (Section 2).

[157] Article 1792-3 du Code civil « les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la sa réception ».

Section 1 : La nature de la garantie de bon fonctionnement

Pour appréhender la nature de la garantie biennale, il est bon de préciser ce que le législateur a voulu entendre par la notion de « bon fonctionnement » (§1). Si l'élément d'équipement doit être dissociables n'y a-t-il une possibilité que ce dernier soit installé sur des existants ? (§2).

§1 : La notion de « bon fonctionnement » des éléments dissociables

Les dispositions de l'article 1792-3 du Code civil sont claires « les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception ». Ces termes laissent à penser que le législateur a mis en avant – volontairement – la notion de « bon fonctionnement ».

Qu'est-ce que veut dire « fonctionner » ? Selon le *Dictionnaire Larousse* il s'agit d'un élément qui doit « être en état de marche, remplir sa fonction ». On pourrait penser qu'à ce stade, le bon fonctionnement ne ferait référence qu'à un appareil ou tout du moins un élément mobile. Il n'en est rien, puisque la jurisprudence est venue élargir la notion en estimant qu'il s'agirait d'une aptitude à « remplir une fonction ».

Qu'en est-il des éléments inertes ? Pris au sens de « remplir une fonction », l'élément inerte (revêtements muraux, revêtements de sols etc…) relevait de la garantie de bon fonctionnement. En tout état de cause, c'est ce que la Haute juridiction semblait appliquer pendant des années et ce lorsque le dommage n'était pas suffisamment grave pour rendre l'ouvrage impropre à sa destination. Pour autant, dans un arrêt rendu le 13 février 2012[158], la Haute juridiction a refusé de considérer qu'un carrelage pouvait relever de la garantie de bon fonctionnement des éléments dissociables. Tout en confirmant cet arrêt, la Cour de cassation[159] est venue écarter – définitivement – l'application de la garantie de bon fonctionnement pour les éléments « non destinés à fonctionner » ce qui laisse sous-entendre qu'elle a voulue exclure les éléments inertes et fixes.

Aux termes de l'article 1792-2 du Code civil qui prévoit que « *La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments*

[158] Cass, 3ème civ., 13 février 2012, n°12-12.016, Bull. civ. III, n°20
[159] Cass, 3ème civ., 11 septembre 2013, n°12-19.483, Bull. civ. III, n°103

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.
Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage », la notion d'inertie n'apparait pas. Que peut-on comprendre aux termes de ce texte ? Il laisse à penser que dès le moment ou l'équipement est matériellement dissociable, il était regardé comme un élément d'équipement soumis à la garantie biennale de bon fonctionnement.

On sait que l'élément d'équipement doit être dissociable, mais à bien y regarder est-ce vraiment suffisant ? Non et, la Cour de cassation en introduisant la notion « d'élément qui est destiné à fonctionner » vient mettre en avant de nouvelles dispositions. Un élément est inerte est celui « qui est sans activité, sans mouvement propre ». A l'inverse l'élément non destiné à fonctionner, est un élément qui n'est pas en état de marche et qui ne remplirait pas sa fonction. C'est ainsi que la Haute juridiction[160] s'est posée la question de savoir si les moquettes et les tissus tendus relèveraient de la garantie biennale de bon fonctionnement ? Elle statut de la manière suivante « *alors que la demande en réparation des désordres affectant les moquettes et tissus tendus, qui ne sont pas des éléments d'équipement soumis à la garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du code civil, ne peut être fondée, avant comme après réception, que sur la responsabilité contractuelle de droit commun, la cour d'appel a violé le texte susvisé* ». Il est alors à noter que la Cour de cassation dans ce cas, a considéré que les équipements ne relèvent pas de la garantie biennale de bon fonctionnement et retient uniquement un rôle « purement esthétique ».

Soulignons cependant, que la jurisprudence et la doctrine ont ajouté à l'article 1792-3 du Code civil – qui ne s'arrête qu'à l'équipement qui remplit sa fonction – le terme « bâtiment » et élément « non destiné à fonctionner » ayant un rôle esthétique.

Le débat est-il vraiment clos ? Certains ouvrages pourraient amener à poursuivre à nouveau le débat. Prenons l'exemple d'une canalisation. Est-elle considérée comme un élément d'équipement « destiné à fonctionner » ? Est-elle couverte par la garantie biennale de bon

[160] Cass, 3ème civ., 30 novembre 2011, n°09-70.345, Bull. civ. III, n°202

fonctionnement ? Pour répondre de manière claire et précise sur ce point, rappelons que la canalisation est un élément qui a vocation à être un support de transport fluide. C'est un élément inerte par nature et statique. Si le terme « fonctionnement » est pris au sens « dynamique » par la Haute juridiction, il faut souligner le fait que le liquide est considéré comme « dynamique » car, il a vocation à se déplacer dans la canalisation – à l'intérieur de l'équipement –. Comment doit-on considérer les équipements destinés aux transports de fluides ? Si on suit le raisonnement de la Haute juridiction, il résulte que le caractère dynamique du liquide fait entrer l'équipement dans le domaine de la garantie biennale de bon fonctionnement. A l'inverse, s'il est dépourvu de tout fonctionnement moteur propre, on ne pourrait pas appliquer la garantie biennale. Cette distinction a eu pour conséquence l'application de la responsabilité contractuelle de droit commun et ce, pour les dommages affectant l'ouvrage.

Le champ d'application de la garantie biennale de bon fonctionnement parait aller vers une clarification quant à la notion d'élément d'équipement « dynamique » ou « inerte ». Si l'élément doit être installé en même temps que l'ouvrage, n'y a-t-il pas une possibilité de l'inclure sur un ouvrage existant ?

§2 : Quid des éléments d'équipement dissociables sur existants

L'article 1792-3 du Code civil précise dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 8 juin 2005 que la garantie est mise en œuvre « à compter de la réception de l'ouvrage », ce qui suppose que « l'ouvrage est à recevoir ». Ainsi, si en principe la garantie biennale de bon fonctionnement ne concerne que les éléments d'équipement installés pendant la réalisation de l'ouvrage, elle ne saurait être étendue aux éléments d'équipement qui sont installés à posteriori sur des existants[161].

Qu'en est-il si l'élément d'équipement est posé à l'occasion d'une extension des existants[162] ? L'arrêt en date du 27 janvier 2015[163] vient ajouter une confusion. Dans le cas de l'espèce, le carrelage avait été posé dans le cadre d'une rénovation d'une terrasse et de ce fait, par adjonction à un ouvrage existant. Elle en conclu la solution suivante : « *Qu'en statuant ainsi, alors que des désordres qui affectent un carrelage ne compromettant pas la solidité de l'ouvrage ni ne le rendant impropre à sa destination, concernant un élément dissociable de*

[161] Cass, 3ème civ., 10 décembre 2003, n°02-12.215, Bull. civ. III, n°224 ; RDI 2004.193, obs. P. Malinvaud
[162] Cass, 3ème civ., 19 décembre 2006, n°05-20.543, Non publié ; RDI 2007. 163, obs. P. Malinvaud
[163] Cass, 3ème civ., 27 janvier 2015, n°13-25.514, Non publié

l'immeuble, non destiné à fonctionner, ne relèvent pas de la garantie de bon fonctionnement et sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les désordres affectant les carrelages rendaient la terrasse impropre à sa destination, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ». Nonobstant la solution déjà admise par la Haute juridiction, la garantie biennale de bon fonctionnement ne concerne pas les éléments d'équipements dissociables seulement adjoints à un ouvrage existant. On peut donc conclure sur ce point qu'un élément d'équipement ajouté à un ouvrage déjà existant n'était pas couvert par la garantie biennale de bon fonctionnement. En tout état de cause, un carrelage ajouté à une terrasse existante ne saurait être couvert par la garantie des éléments d'équipement dissociables. Cet élément serait-il couvert par une autre garantie légale ? La réponse parait évidente. Si l'on admet que cet élément ajouter sur un ouvrage existant n'est pas couvert par la garantie biennale il pourrait s'il rend l'ouvrage impropre à sa destination être couvert par la garantie décennale.

Mais, reste à savoir si en raison de l'importance l'élément d'équipement ajouter pourrait-il être regardé comme un ouvrage ? La réponse fut donnée par la CA d'Aix-en-Provence[164]. Les faits portaient sur des flexibles assurant l'alimentation en eau chaude des appartements depuis une colonne montante. Ces derniers étaient regardés comme des éléments d'équipement physiquement dissociables dans la mesure où, ils étaient vissés de part et d'autre du flexible et donc, soumis à la garantie biennale de bon fonctionnement. Mais, la CA n'a pas retenu la même conclusion en estimant que « *les travaux confiés pour le remplacement successif de l'ensemble des colonnes d'eau chaude … constituaient des ouvrages, de par leur importance et l'apport des éléments nouveaux qu'ils ont impliqués, qu'ils se trouvent par conséquent soumis à la garantie décennale* ». Elle n'en est pas restée sur ce point et ajoute que « *la partie ne peut utilement se prévaloir de l'acquisition de la prescription de la garantie de bon fonctionnement, le fait qu'il s'agisse d'éléments d'équipements dissociables étant indifférent dès lors que les désordres les affectant ont eu pour effet de rendre les ouvrages impropres à leur destination ».* De ce fait, c'est donc l'importance des travaux effectués qui ferait de l'apport d'éléments d'équipement un ouvrage soumis à la garantie décennale.

Pourrait-on requalifier un élément d'équipement dissociable en ouvrage dès le moment ou les travaux sont important ? Cela reviendrait à mettre en cause le caractère objectif de l'analyse ci-dessus. Si on reprend l'exemple des flexibles vu précédemment, si on changeait un seul flexible

[164] CA Aix-en-Provence, 17ème Chambre, 22 janvier 2015, n°13-22.785

il serait qualifié d'élément d'équipement. À la différence, si l'on changeait la totalité des flexibles ils deviendraient un ouvrage.

Concernant l'impropriété à la destination de l'existant, si on reprend l'exemple de l'arrêt en date du 27 janvier 2015 vu précédemment, on pourrait venir dire que le carrelage collé sur la terrasse pourrait être retiré et remplacé sans modification du support mais, serait de nature à rendre le support impropre à des destination. En première analyse, on n'a considéré que le carrelage n'était pas un élément dissociable mais, il pourrait le redevenir du fait de l'impropriété à la destination puisqu'il affecte le support sur lequel il est posé. Partant de cette hypothèse, on devrait renvoyer à la responsabilité contractuelle de droit commun l'ensemble des éléments d'équipements ajoutés à un ouvrage existant. Pour l'heure, il parait encore difficile et délicat de répondre de manière stricte sur ce point.

Une fois la nature de la garantie biennale de bon fonctionnement étudiée, il convient de déterminer comment est-elle mise en œuvre.

Section 2 : La mise en œuvre de la garantie biennale

Aux termes de l'article 1792 du Code civil, lorsque le désordre ne révèle pas une grande gravité, il doit être soumis à la garantie biennale. Pour autant, les termes de l'article 1792-3 du Code civil ne vise que les la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement. Ainsi, il faut distinguer les cas où la garantie s'appliquera de façon stricte (A), ceux où elle pourrait possiblement s'appliquer (B), et ceux où ou ne semble pas du tout s'appliquer (C).

§1 : Application stricte en cas d'atteinte au fonctionnement d'un élément d'équipement dissociable

Eu égard aux dispositions de l'article 1792-3 du Code civil qui précise que « les éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception ».

Le législateur a laissé sous-entendre qu'il ne doit pas s'agir des éléments d'équipement visé à l'article 1792-2 du Code civil. Autrement dit, pour que la garantie biennale soit appliquée, les éléments d'équipement doivent être dissociables, ne faisant pas corps avec l'ouvrage de viabilité, de fondation, de clos ou de couvert.

Comme on l'a vu précédemment, la garantie de ces éléments d'équipement dissociable est limitée à leur « bon fonctionnement ». Cela laisse à penser que le législateur a voulu prévoir un délai de garanti variable selon les éléments d'équipement. On pourrait venir dire que l'ouvrage serait garanti pour un minimum de deux ans à compter de sa réception mais, pouvant aller jusqu'à dix ans grâce à la garantie décennale.

§2 : Possibilité d'application de la garantie biennale en cas de désordre de faible gravité n'affectant pas un élément d'équipement

En principe, pour permettre la mise en jeu de la garantie biennale de bon fonctionnement le désordre doit être sans condition de gravité. Toutefois, le législateur n'a pas tout envisagé dans la mesure où, si le désordre n'affecte pas l'élément d'équipement et ne se trouve pas suffisamment grave pour compromettre la solidité ou l'impropriété à la destination de l'ouvrage que doit-on faire ? Les désordres intermédiaires seraient-ils couvert par la garantie décennale ou biennale ? Sur ce point, il existe un vide juridique. Ces désordres révélés après la réception, ne revêtent pas le caractère de gravité requis pour bénéficier de la garantie décennale.

Néanmoins, il a été admis en 1978, que le maître de l'ouvrage pourrait s'exonérer en prouvant une faute contractuelle imputable à l'architecte constructeur[165]. Elle a ajouté en 2013, que l'existence même d'une faute ne pouvait se déduire du seul fait que le résultat contractuel qui avait été convenu entre l'architecte et le maitre de l'ouvrage n'avait pas été atteint[166]. Si la garantie décennale ne peut se voit appliquer, serait-ce une ouverture à la garantie biennale ? Aux termes de l'article 1792-3 du Code civil, le maître de l'ouvrage doit agir dans le délai de deux ans, une fois le délai de forclusion passé il ne pourrait pas soutenir qu'il s'agisse d'un désordre intermédiaire. La Cour de cassation est venue mettre l'accent sur le fait que le maître de l'ouvrage « n'a pas le choix », il doit lorsque la responsabilité de l'architecte est fondée sur la garantie de bon fonctionnement agir dans le délai de deux ans[167].

Cela a également été confirmé par le professeur MALINVAUD qui affirme que « *les éléments d'équipement dissociable ne peuvent pas relever de la jurisprudence sur les dommages intermédiaires. De deux choses l'une : ou bien ces dommages portent atteinte à la solidité de*

[165] Cass, 3ème civ., 10 juin 1978, n°77-12.595
[166] Cass, 3ème civ., 13 février 2013, n°11-28.376, Bull. civ. III, n°21
[167] Cass, 3ème civ., 1er février 2006, RDI 2006. 232

l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination et ils relèvent de la décennale, ou bien ils ne présentent pas cette gravité et ils relèvent alors de la biennale ».

Cela laisse à penser que si le désordre n'est pas grave et n'affecte pas l'élément d'équipement, on laisse « la porte ouverte » à la responsabilité contractuelle de droit commun ou, l'on décide que ces désordres ne donnent lieu à aucune garantie.

§3 : Impossibilité de mise en œuvre de la garantie décennale quand le désordre n'est pas grave et que l'ouvrage n'est pas un bâtiment

Nous sommes en présence d'un cas similaire à ce que nous avons vu précédemment. À savoir, que le désordre ne présente aucune gravité et qu'il n'affecte pas un élément d'équipement. Ici, le problème ne peut être résolu en ayant recours à la garantie biennale de parfait achèvement car, sa mise en œuvre ne peut être envisagée lorsque l'ouvrage n'est pas un bâtiment.

Que faut-il faire dans ce cas ? Le maître de l'ouvrage serait-il privé de tout recours ? On sait que la notion d'ouvrage immobilier doit s'apprécier de façon extensive. De sorte qu'en pratique, et lorsque l'on prend la notion d'ouvrage comme formant « un ensemble », on devrait pouvoir accepter que le maître de l'ouvrage puisse invoquer la garantie décennale sur tous les équipements. Puisque l'on sait que cette dernière ne pourra être mise en œuvre que par le maitre de l'ouvrage, ayant pour objet de couvrir les dommages graves affectant l'ouvrage après la réception et ne concerne que les constructeurs liés contractuellement au maître de l'ouvrage.

A bien y regarder, serait-il judicieux d'ouvrir cette voie quand on sait que les conditions de gravité de sont pas remplies ? N'y aurait-il pas une porte ouverte à la responsabilité contractuelle de droit commun ? Ainsi, pour retenir sur le fondement de la garantie de droit commun la responsabilité de l'architecte constructeur, il faut que ce dernier ait commis une faute caractérisée[168]. De même, en présence d'un élément d'équipement dissociable, objet de la garantie biennale de bon fonctionnement, la responsabilité contractuelle de droit commun de l'architecte ne pourra pas être recherchée sauf, en cas de faute dolosive[169]. On sait que par principe, l'architecte constructeur est tenu contractuellement à l'égard du maitre de l'ouvrage

[168] Cass, 3ème civ., 13 février 2013, n°11-28.376, Bull. civ. III, n°21
[169] Cass, 3ème civ., 16 septembre 2003, n°02-14.104, Non publié

de sa faute dolosive « lorsque, de propos délibéré même sans intention de nuire, il viole par dissimulation ou par fraude ses obligations contractuelles »[170]. Ainsi, commet une faute dolosive de nature à engager la garantie de droit commun « un constructeur en présence de fondations réalisées à l'évidence de façon non conforme aux documents contractuels quant à leurs dimensions mais également aux règles de l'art puisqu'elles n'avaient pas la profondeur nécessaire, qu'il existant également une différence par rapport aux plans des niveaux des planchers et que l'expert avait souligné que ces non-conformités avaient forcément été détectées »[171].

A contrario, ne sont pas considérés comme une faute dolosive « les fautes contractuelles d'un maître d'œuvre, constituées par une surveillance insuffisante des travaux, le choix inadapté d'un menuisier et une négligence lors de la réception des travaux ne suffisaient pas, quelle que soit leur gravité, à caractériser une fraude, une dissimulation, voire une volonté délibérée et consciente de violer ses obligations contractuelles »[172].

[170] Cass, 3ème civ., 25 mars 2014, n°13-11.184, Non publié
[171] Cass, 3ème civ., 27 mars 2013, n°08-17.336, Bull. civ. III, n°39
[172] Cass, 3ème civ., 4 avril 2013, n°12-13.840, Non publié

CONCLUSION

Tout au long de notre développement, nous avons mis en avant les différentes missions que le maître d'œuvre se voit confier et ce, au regard du contrat de louage d'ouvrage signé avec le maître de l'ouvrage. Mais aussi, – et surtout – le régime de la responsabilité qu'il encourt en cas de manquement à ses différentes obligations, de défaut, de malfaçons ou de vices de construction.

Sa responsabilité se trouve d'autant plus étendue puisqu'il intervient à tous les niveaux du projet architectural. De la conception à la réalisation, sans oublier la négociation avec le maître de l'ouvrage et les autres professionnels du bâtiment. Ainsi, sa prestation complète reste source de qualité, de performances et d'économies sur la durée du projet architectural.

Mais, le particularisme de sa situation nous a conduit à mettre en avant les aménagements qui existent quant à la mise en œuvre de sa responsabilité.

Jusqu'à la réception, sa responsabilité contractuelle de droit commun peut être engagée en cas de manquement à son devoir de conseil, d'une violation des règles d'urbanisme, de la non-exécution ou de la mauvaise exécution du contrat conclu avec le maître de l'ouvrage. C'est la raison pour laquelle, on peut estimer qu'il se trouve « bien protégé » dans la mesure où, il ne sera regardé comme responsable que dans les limites des missions qui lui sont confiées. En tout état de cause, si sa mission est fractionnée à la conception de l'ouvrage, il ne pourrait être responsable d'un défaut de sécurité sur le chantier car, il n'a qu'une simple obligation de moyen. En revanche, s'il est investi d'une mission complète soumis à une obligation de résultat, il est alors tenu de concevoir un projet réalisable et de surveiller l'exécution des travaux.

À la réception de l'ouvrage, sont susceptibles d'application les règles des articles 1792 et suivants du Code civil. Ainsi, l'architecte peut voir sa responsabilité engagée si une erreur de conception entraine des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage (garantie décennale) et s'il est prouvé que l'erreur de conception entraine des désordres graves sur les

éléments dissociables (garantie biennale). De ce fait, le maître de l'ouvrage se trouve être protégé et pourra agir en fonction du dommage subit dans un délai de dix ans ou de deux ans et ce, à compter de la réception de l'ouvrage.

On peut venir souligner également, que l'architecte en tant que constructeur se trouve également protégé au regard de ces deux garanties. Dans la mesure où, à l'expiration des délais le maître de l'ouvrage ne pourra plus se retourner contre lui. La prescription obéit à des règles strictes et commence à courir dès la réception de l'ouvrage. Ainsi, toute action engagée contre l'architecte au-delà des délais prévus est regardée comme irrecevable. Ajoutons également que, la prescription peut être interrompue en cas d'acte interruptif de prescription (action en justice, reconnaissance de responsabilité), ainsi, un nouveau délai d'action commence à courir à compter de cet acte.

Aujourd'hui, un point d'actualité touche notre sujet « l'effondrement du pont de Gênes ». R. MORANDI, grand constructeur de ponts Italien, a construit ce dernier à l'aide de « béton armé précontraint, une technique exceptionnelle et innovante ». À l'époque ce béton avait l'avantage d'être « peu épais », ce qui rendrait la « structure plus légère ». Le constructeur avait-il prévu que ce pont tienne plus de 50 ans ? A l'année de conception de l'ouvrage, le constructeur n'avait pas prévu que le trafic évoluerait et que le poids des véhicules augmenterait. Cela laisse à penser que l'augmentation du trafic affecterait la solidité de l'ouvrage. Pourrait-on considérer que le maitre de l'ouvrage agirait contre l'architecte passer le délai de 10 ans ? Si le délai n'était pas prescrit la réponse serait dans l'affirmative. Mais à bien y regarder, lors de la conception du pont, les constructeurs connaissaient la fragilité et les faiblesses de celui-ci. N'y aurait-il pas un moyen pour éviter de telle catastrophe ? Ne voilà-t-il pas une porte ouverte au contrôle plus fréquent de la part de l'architecte après l'exécution de l'ouvrage ?

BIBLIOGRAPHIE

I. Codes

- Code civil
- Code de l'urbanisme
- Code des devoirs professionnels des architectes

II. Ouvrages généraux

- **J-B. AUBY, H. PÉRINET-MARQUET, R. NOGUELLOU**, « *Droit de l'urbanisme et de la construction »,* Domat, 11ème Édition
- **P. GRELIER BESSMANN**, *« Pratique du droit de la construction »,* 3ème Édition

III. Ouvrages spécialisés

- **B. BOUBLI**, *« La responsabilité et l'assurance des architectes, entrepreneurs et autres constructeurs »,* Édition DU J.N.A
- **F-X. AJACCIO, R. PORTE**, Guide Pratique, *« Responsabilités et garanties des constructeurs après réception »*, 2015
- **A. CASTON**, *« La responsabilité des constructeurs »*, Le moniteur, 6ème Édition, 2006

IV. Sources législatives

- Loi n°67-3 du 3 janvier 1967 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie à raison des vices de construction
- Loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecte
- Loi n°78-12 du 4 janvier 1978 « LOI SPINETTA » relative à la responsabilité et l'assurance dans le domaine de la construction
- Décret n°80-217 du 20 mars 1980

V. Articles de revues

- **LLOREN (F.), TERNEYRE (P.),** « Responsabilité du constructeur – garantie décennale », RDI, 1990, p. 489
- **BOUBLI (B.), MALINVAUD (P.),** « C'est au regard du maître de l'ouvrage que doivent s'apprécier les défauts de l'ouvrage livré », RDI 1994, p. 53
- **BOUBLI (B.),** « Réception des travaux et assistance du maître de l'ouvrage par l'architecte », RDI, 1999, p.256
- **PÉRINET-MARQUET (H.),** « La responsabilité relative aux travaux sur existants », RDI, 2000, p.483
- **PÉRINET-MARQUET (H.),** « Réception des travaux sans réserves : responsabilité du maître d'ouvrage », RDI, 2001, p. 56
- **MALINVAUD (P.),** « Le caractère apparent ou caché doit être apprécié par référence au maître de l'ouvrage qui procède à la réception des travaux », RDI, 2001, p.80
- **MALINVAUD (P.),** « Manquement du maître d'œuvre à l'obligation d'assistance à la réception », RDI, 2002, p.153
- **MODERNE (F.),** « La combinaison de la responsabilité contractuelle et de la responsabilité décennale des constructeurs », RDI 2002, p. 238
- **MODERNE (F.),** « Les désordres affectant les éléments d'équipement dissociables peuvent engager la responsabilité décennale des constructeurs », RDI, 2003, p.360
- **MODERNE (F.),** « Les risques, pour le maître de l'ouvrage, d'une levée hâtive des réserves avec effet rétroactif à la date de réception des travaux », RDI, 2004, p. 388
- **MODERNE (F.)**, « *Sur la notion de dommage de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage ou à le rendre impropre à sa destination »,* RDI, 2005, p.66
- **MODERNE (F.),** « La responsabilité décennale des constructeurs dans le cadre spécifique de l'assistance à maitrise d'ouvrage », RDI, 2005, p.65
- **MALINVAUD (P.),** « Défaut de conformité aux règles parasismiques révélé lors de la réception », RDI, 2010, p. 270
- **TRICOIRE (J-P.),** « Preuve de la réception contradictoire et de l'exécution de l'obligation de conseil », RDI, 2011, p.231
- **BERNARD (B.),** « La réception sans réserves interdit de contester la conformité de l'ouvrage », RDI, 2011, p.555

- **BOUBLI (B.),** « La reconnaissance des sols n'incombe pas à l'architecte chargé du dossier de permis de construire », RDI, 2013, p. 208
- « Le risque d'atteinte à la solidité de l'ouvrage doit être réalisé de façon certaine avant l'expiration de la garantie décennale », AJDI, 2015, p. 145
- **NOBLOT (C.),** « Les risques du sol de l'article 1792 du code civil », RDI, 2016, p.444
- **BOUBLI (B.),** « L'architecte n'est responsable que dans la limite de sa mission », RDI, 2016, p. 145
- **BESSON (M-L.),** « La responsabilité de l'architecte diagnostiqueur : la nécessité d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice », Lextenso, 2016, n°3, p. 7
- **BERNARD (B.),** « Le maître d'œuvre répond de la non-conformité au permis de construire », RDI, 2017, p.531
- **BOUBLI (B.),** « L'architecte doit s'informer de la destination de l'immeuble au regard des normes d'accessibilité aux handicapés », RDI, 2018, p.30
- **TOURNAFOND (O.), TRICOIRE (J-P.),** « Exclusivité de la garantie des désordres apparents », RDI 2018, p. 395

VI. Sites internet

- http://www.ordredesarchitectes.be/fr/un-architecte-pour-mon-projet/quelles-seront-les-etapes-de-mon-projet
- https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578
- www.lemoniteur.fr/ope-immo
- www.consortium-immobilier.fr

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES ABRÉVIATIONS ET SIGLES ……...4

SOMMAIRE ……...6

INTRODUCTION ……..8

PREMIÈRE PARTIE : LE CONTENU DES MISSIONS DE L'ARCHITECTE ……12

CHAPITRE 1 : Le contrôle de l'architecte dans l'exécution des travaux …13

Section 1 : Phase de conception des travaux ……13
§1 : Les règles communes aux architectes ……13
A. Les Études préliminaires ……..13
B. L'élaboration de l'avant-projet ……15
1. Avant-projet sommaire
2. Avant-projet définitif
C. Établissement des dossiers d'autorisations administratives ……..16
D. L'examen des modalités de démarchages ……18

§2 : Les contraintes liées à son rôle de concepteur ……19
A. Le respect des règles *normes* juridiques…… 20
B. Le respect de la qualité du projet architectural ……..21
C. Le respect du devoir de conseil ……21
1. En matière technique
2. En matière financière

Section 2 : Phase de réalisation des travaux ……24

§1 : Direction de l'exécution des marchés de travaux ……24

A. Direction et coordination des travaux ……..24
B. Surveillance du chantier ……...25

§2 : Respect des coûts des travaux ……27

CHAPITRE 2 : Les obligations incombant à l'architecte postérieurement à la réalisation des travaux …… 29

Section 1 : L'assistance du maitre de l'ouvrage par l'architecte à l'achèvement des travaux ……...29

Section 2 : La réception de l'ouvrage ……31
§1 : La réception assortie de réserves ……31
A. Les désordres réservés ……..31
B. Les défauts de conformité réservés ……...33
C. Coexistence de la garantie de parfait achèvement et de la responsabilité contractuelle de droit commun sur les dommages réservés ……34

§2 : La réception dépourvue de réserves ……...37
A. Solutions de principe ……37
B. Atténuations jurisprudentielles ……38

DEUXIÈME PARTIE : LA RESPONSABILITÉ DE L'ARCHITECTE POUR FAUTES APRÈS L'EXÉCUTION DU CONTRAT ……..40

CHAPITRE 1 : La responsabilité décennale de l'architecte : *une présomption de responsabilité* ……41

Section 1 : Les principes généraux de la présomption de responsabilité ……...42
§1 : Définition générale ……42

§2 : Nature de la présomption de responsabilité ……43
A. Dispense de preuve en faveur du maitre de l'ouvrage ……43
B. Dispense de preuve de l'obligation violée ……...44

Section 2 : La gravité du désordre un élément essentiel de la garantie décennale ……45

§1 : Le dommage compromet la solidité de l'ouvrage ……..45

§2 : Les dommages affectent l'ouvrage dans un élément d'équipement indissociables ……...47

A. L'ouvrage doit être un bâtiment ……47

B. Le désordre porte atteinte à un élément d'équipement indissociable ……...48

1. Notion d'élément d'équipement
2. L'élément d'équipement faisant indissociablement corps avec l'ouvrage

C. Le désordre affecte la solidité de l'élément d'équipement ……51

§3 : L'impropriété à la destination de l'ouvrage ……...52

A. La défaillance d'éléments d'équipement rendant l'ouvrage impropre à sa destination ……...52

B. La défaillance d'un élément d'équipement à fonction exclusivement professionnelle ……...53

§4 : Les dommages futurs ……54

Section 3 : La force de la présomption ……..55

§1 : Les conditions de l'exonération : une cause étrangère ……...55

§2 : Les causes de l'exonération ……...56

A. Les circonstances exonératoires de l'architecte imputables à un cas de force majeure ……56

B. Les circonstances exonératoires de l'architecte imputables à la faute d'un tiers ……57

C. Les circonstances exonératoires de l'architecte imputables au maitre de l'ouvrage ……58

CHAPITRE 2 : La responsabilité résiduelle une garantie biennale de bon fonctionnement ……..61

Section 1 : La nature de garantie de bon fonctionnement ……..62

§1 : La notion de « bon fonctionnement » des éléments dissociables ……62
§2 : Quid des éléments d'équipement dissociables sur existants ……...64

Section 2 : La mise en œuvre de la garantie biennale ……66
§1 : Application stricte en cas d'atteinte au fonctionnement d'un élément d'équipement dissociable ……66
§2 : Possibilité d'application de la garantie biennale en cas de désordre de faible gravité n'affectant pas un élément d'équipement ……..67
§3 : Impossibilité de mise en œuvre de la garantie décennale quand le désordre n'est pas grave et que l'ouvrage n'est pas un bâtiment ……..68

CONCLUSION ……70

BIBLIOGRAPHIE ……...72

TABLE DES MATIÈRES ……75

ANNEXES