

L'IMPACT DE LA RECEPTION DE L'OUVRAGE SUR LA GARANTIE DES CONSTRUCTEURS IMMOBILIERS

Dalila Zennaki
Maître de conférences
Faculté de droit Oran

La réception de l'ouvrage a une importance considérable, elle est l'essence de tout le système de la responsabilité des entrepreneurs

Et des architectes.

C'est une notion particulièrement importante dans le code civil dans la mesure où elle sert de point départ aux garanties légales (article 554 alinéa 3 du code civil).

Il n'existe pas de définition de la réception dans le code civil l'article 558 de ce code se contente de disposer : « des que l'entrepreneur a terminé il l'a mis a la disposition, du maître de l'ouvrage, celui ci doit procéder, aussitôt qu'il le peut, a sa réception, selon la pratique suivie dans les affaires. si, malgré la sommation qui lui est faite par les voies légales il s'abstient

sans juste motif de prendre livraison, l'ouvrage est considéré comme reçu ».

Il peut facilement être déduit de cet article que l'opération de réception s'effectue par la simple livraison de l'ouvrage, ce qui est

faux dans la mesure où la réception émane du maître de l'ouvrage et

se manifeste par des travaux. Or normalement cette approbation du maître de l'ouvrage (habituellement assisté par le maître d'œuvre)

ne peut se faire qu'après la livraison des travaux, livraison au non conformes aux stipulations contractuelles.

par l'utilisation dans l'article 558 de la notion évasive « ... aussitôt qu'il le peut ... » Le législateur permet que la réception puisse se faire à un moment autre que celui de la livraison. En effet les deux opérations ne se confondent pas : la réception peut avoir lieu avant la livraison. Dans l'hypothèse où le maître de donne son accord sur les travaux avant toute prise de possession. A l'inverse, la réception peut se faire après la livraison quant le maître de l'ouvrage n'a pas eu le temps de procéder aux vérifications nécessaires au moment de son entrée en possession.

La livraison n'entraîne qu'un simple transfert de la garde contrairement à la réception qui décharge l'entrepreneur de sa responsabilité contractuelle quant aux vices ouvrant droit à garantie et qui fait courir les délais de garantie. Ainsi, contrairement à la réception qui est un acte juridique la livraison est un simple acte matériel.

Il apparaît que c'est le maître de l'ouvrage qui a le rôle actif en matière de réception : c'est lui seul qui a le pouvoir de procéder à la réception, de la refuser ou d'en retarder le moment. Le maître de l'ouvrage bénéficie de la sorte d'une large marge de manœuvre lui permettant ainsi de procéder aux vérifications nécessaires mais lui permettant également d'abusés de son pouvoir. c'est pourquoi l'article 558 du code civil fait implicitement référence à la réception judiciaire.

Dans la pratique, il y a le plus souvent une sorte de concomitance entre le moment de la livraison et celui de la réception. Toutefois, en dehors de l'hypothèse ou le procès verbal de réception constate la livraison, la réception n'équivaut pas à une livraison ni à une présomption de livraison et l'inverse est aussi vrai.

L'importance de la réception réside dans le fait qu'elle est une condition essentielle à la mise en œuvre des garanties légales, de même qu'elle marque l'extinction de certaines obligations contractuelles.

I. LA MISE EN OEUVRE DE LA GARANTIE DES CONSTRUCTEURS PAR LA RECEPTION.

L'effet le plus important de la réception est sans doute la mise en œuvre de la garantie légale des constructeurs. Il s'agit d'une garantie spécifique aux contrats d'entreprises édictée notamment par l'article 554 du code civil¹ pour assurer une protection particulière au maître de l'ouvrage et aux tiers. Il s'agit de la responsabilité décennale de l'architecte et de l'entrepreneur. C'est une responsabilité rigoureuse dans la mesure où leur responsabilité reste engagée pendant dix ans à compter de la réception définitive de l'ouvrage, même quant la destruction de l'ouvrage est due à des vices du sol. C'est une responsabilité d'ordre public et les parties ne peuvent y déroger c'est-à-dire que toute convention relative à la modification de sa durée ou de son étendue est nulle. Dans ce sens l'article 556 dispose : (Est nulle toute clause tendant à exclure ou à limiter la garantie incombant à l'architecte et à l'entrepreneur).

Cette responsabilité décennale assure au maître de l'ouvrage aussi bien qu'aux tiers une protection particulière, laquelle se justifie aisément par la technicité et la complexité des travaux de construction. En effet le maître de l'ouvrage est souvent incapable lors de la vérification de se rendre compte des malfaçons, d'autant que de celles-ci sont souvent cachées. De plus les conséquences des malfaçons n'apparaissent pas immédiatement : C'est avec le temps que l'ouvrage (travaille) et que des fissures par exemple peuvent apparaître. Il peut nous être objecté que le maître de l'ouvrage lors de la vérification des travaux est assisté par le déceler les vices de l'ouvrage et que cette garantie ne se justifie pas. Certes oui, mais il existe certains vices qui sont difficilement décelables même par le professionnel. De plus, il peut arriver que le maître de l'ouvrage soit de mauvaise foi c'est-à-dire que pour la satisfaction d'intérêts égoïstes dont la cupidité que certains entrepreneurs ont l'art de satisfaire il accepte de ne pas dévoiler les vices et les imperfections de l'ouvrage et qu'il aille jusqu'à assurer le maître de l'ouvrage de la conformité des travaux alors qu'il lui a été loisible de détecter les vices de ceux-ci. Cet aspect des choses n'est pas néglier, c'est pourquoi la responsabilité décennale reste dans toutes les hypothèses une garantie pour le maître de l'ouvrage et pour la sécurité publique (notamment la sécurité des passants contre l'écroulement des ouvrages).

A. LA PORTEE DE LA GARANTIE DECENNALE

¹Seul la garantie décennale de l'article 554 du code civil sera abordée.

Il apparaît que le vice de construction est une condition nécessaire à la mise en œuvre de la garantie décennale. Ce vice de construction peut tout aussi bien provenir d'un vice des matériaux (article 551 du code civil) que d'un vice du sol (article 554 alinéa 1 du code civil) que du vice de construction inhérent à l'ouvrage.

1 .Quant aux vice et désordres ouvrant droit à la garantie :

Une malfaçon quelconque affectant l'ouvrage ne suffit pas pour mettre en œuvre la garantie du constructeur. La garantie décennale est mise en œuvre lorsque d'une part, les travaux de construction immobilière sont totalement ou partiellement détruits et ceci quelque Soit le vice à l'origine de cette destruction.

La destruction partielle signifie que la dégradation peut affecter une partie de l'ouvrage seulement. Une question se pose alors : cette dégradation partielle doit-elle être d'une certaine importance pour mettre en œuvre la garantie des constructeurs ? Le législateur ne le dit pas et devant son silence il est permis de déduire qu'une destruction même minime de l'ouvrage est suffisante.

Quant l'ouvrage est détruit partiellement ou totalement, la nature du vice à l'origine de cette destruction ne semble pas revêtir d'importance pour le législateur. C'est ainsi qu'il dispose dans l'alinéa 1 de l'article 554 du code civil « ...alors même que la destruction proviendrait des vices du sol. »

La prise en compte des vices du sol n'est pas à proprement parler un vice de l'ouvrage mais plutôt une cause du dommage. Cependant l'obligation de livrer un ouvrage sans vices inclut la prise en charge du vice du sol par le constructeur. Ainsi si la résistance du sol est insuffisante et qu'elle provoque la destruction. Même partielle de l'ouvrage , c'est que le constructeur n'a pas respecté les règles de l'art ; l'une des règles principales qui s'imposent au constructeur est d'élever la construction sur des fondations adaptées à la nature du sol (cas récent de Bourmadia à Relizane ²). Il appartient au maître de l'ouvrage de démontrer la présence du vice du sol, sans qu'il lui soit nécessaire d'établir la faute du constructeur

Cette garantie décennale est également mise en œuvre lorsque les vices de l'ouvrage en menacent la solidité et la sécurité (alinéa 2 de l'article 554 du code civil). Ici il n'est pas nécessaire que la solidité et la sécurité de l'ouvrage soient consommées puisque l'article 554 du code civil fait état de la menace du défaut sur la sécurité et la solidité de l'ouvrage. Il suffit donc pour mettre en œuvre la garantie que le vice soit au moins latent. Il n'est pas nécessaire que la dégradation soit consommée, il suffit qu'elle soit imminente.

Quant aux personnes bénéficiaires de la garantie

Le législateur ne précise pas quelles sont les personnes qui bénéficient de la garantie décennale. Cette garantie étant une protection attachée à la propriété de l'ouvrage, elle devient un accessoire de celui-ci et peut alors se transmettre en même temps qu'il lui ³ La transmission de l'action est donc subordonnée au transfert de la

LE Quotidien D'ORAN 13 Mars 2001 p.11

- Cette affaire n'a pas à ce jour été tranchée.

³ R. Raffy, l'obligation de garantie du constructeur immobilier, thèse Bordeaux 1994, n°130.

propriété. C'est pourquoi seul le maître de l'ouvrage et tous ceux qui lui succèdent à cette propriété, comme par exemple les acquéreurs, peuvent en bénéficier⁴

B. LE CARACTERE IMPERATIF DE LA GARANTIE DECENNALE

La garantie décennale des constructeurs immobiliers est exorbitante du droit commun. Même si elle a été établie pour assurer une protection particulière au maître de l'ouvrage, ce qui se justifie par la nature spécifique des travaux de construction, elle est inspirée par une préoccupation de sécurité publique. En effet l'ordre public est intéressé à ce que les constructions soient solides et il s'ensuit que la garantie présente un caractère d'ordre public. C'est pourquoi toute convention relative à la modification de son étendue et de sa durée est nulle (article 556 du code civil et article 18 du décret n°93-03 du relatif à l'activité immobilière).

II . MAINTIEN DE LA RESPONSABILITE DE DROIT COMMUN APRES RECEPTION

Avant la réception des travaux, la défaillance des constructeurs liés au maître de l'ouvrage par un contrat d'entreprise est sanctionnée par les règles de la responsabilité contre actuelle de droit commun. En effet, puisque la réception s'opère après vérification des travaux effectués par l'entrepreneur, c'est que celui-ci est censé avoir correctement exécuté ses obligations contractuelles. Donc par la réception, le maître de l'ouvrage renonce implicitement à mettre en œuvre la responsabilité contractuelle du constructeur.

Pourtant après la réception des travaux, une partie des obligations contractuelles des constructeurs reste soumise à la responsabilité de droit commun. En effet, la réception de l'ouvrage, même si elle transforme largement le régime de la responsabilité, n'éteint pas toutes les obligations contractuelles. D'un autre côté quant l'un des intervenants à la construction n'est pas lié au maître de l'ouvrage par un contrat il échappe à l'effet exonérateur de la réception.

LA RESPONSABILITE CONTRACTUELLE DU CONSTRUCTEUR

Certaines obligations contractuelles des constructeurs immobiliers survivent à la réception et relevant de la responsabilité contractuelle de droit commun. Il s'agit notamment de tous les dommages subis par le maître de l'ouvrage qui ne rentre pas dans les catégories prévues pour engager les garanties des constructeurs.

Certaines obligations contractuelles, bien que ne faisant pas partie des obligations relevant de la garantie, trouvent leur aboutissement naturel dans la réception de l'ouvrage. Il en est notamment ainsi de l'obligation de réaliser l'ouvrage sans vices survivra cependant à la réception mais en entrant dans le cadre de la garantie décennale.

⁴ L'acquéreur peut également assigner le vendeur de l'ouvrage sur le fondement des vices cachés et ce dernier peut se retourner contre le constructeur sur la base de l'article 554 du code civil

Il est parfois difficile de dissocier les défauts qui mettent en œuvre les dispositions de l'article 554 du code civil des défauts relevant de la responsabilité contractuelle de droit commun. Il en est notamment ainsi à propos des défauts de conformité, ce d'autant que, dans l'article 554 alinéa 2, le législateur fait états des « défauts ...qui menacent la solidité et la sécurité de l'ouvrage ». Cet alinéa ne vise pas les défauts de conformité stricto sensu mais les défauts relatifs à la technique de construction. Cependant il peut arriver que des défauts de conformité menacent également la solidité et la sécurité de l'ouvrage. Dans ce cas, ils sont pris en compte par la garantie décennale. Seuls les défauts de conformité n'ayant aucun effet sur la solidité et la sécurité de l'ouvrage relevant de la responsabilité contractuelle de droit commun à condition bien entendu qu'ils n'aient pas été accepté sans réserves lors de la réception⁵. Ainsi des fissures qui apparaissent après la réception de l'ouvrage sur un mur non porteur relèvent de la responsabilité contractuelle de droit commun.

B. Y-A-T-IL UNE RESPONSABILITE DELICTUELLE DES CONSTRUCTEURS APRES RECEPTION ?

La responsabilité délictuelle des constructeurs après réception a un caractère résiduel. Dans certaines hypothèses très rares la maître de l'ouvrage peut exercer l'action en responsabilité délictuelle contre le constructeur. Il en est ainsi en cas de dol de ce dernier, comme par exemple dans l'hypothèse où il dissimule un vices de construction afin d'éviter que le maître de l'ouvrage n'agisse dans le délai de la garantie. La justification de la nature délictuelle de l'action pour dol de construction immobilier n'est pas aisés, dans la mesure où l'article 182 alinéa 3 du code civil soumet à la responsabilité contractuelle le dol commis par maître de l'ouvrage pendant l'exécution du contrat d'entreprise. Pourtant, comme l'affirmait très justement Jossierand, le contractant qui commet un dol « s'évade du contrat » et doit être assimilé à celui qui est responsable délictuellement 'est -à- dire de façon intégral. En effet, le surplus de la réparation ne se justifie pas par le contrat; le contrat n'a été pour l'entrepreneur que l'instrument pour commettre le dol. « le débiteur s'est comporté comme si le contrat n existait pas : ... (il est) privé du droit d'invoquer le pacte »⁶.

Le maître de l'ouvrage a également la possibilité d'exercer l'action en responsabilité délictuelle de droit commun contre son constructeur immobilier quant celui-ci commet dans l'exécution de son travail une infraction pénale, et cela en se constituant partie civile devant la juridiction répressive.

En conclusion, la réception de l'ouvrage marque le changement de nature des rapports entre la maître de l'ouvrage et le constructeur. Elle a une valeur de la garantie légale du condition essentielle à la mise en œuvre de la garantie légale du constructeur envers le maître de l'ouvrage.

⁵ Ph. Malinvaud et Ph Jestaz, Droit de la promotion immobilière, Dalloz, 6 eme édition, n°171.

⁶Starck par H. Roland et L. Boyer, II, Contrat : p606 : n°1450, Litec : 4 eme éd.