

Professions  
immobilières

# Responsabilité des constructeurs

Panorama complet  
des règles de procédure  
en matière de responsabilité  
des constructeurs

Juliette Mel

2<sup>e</sup> édition



Schémas,  
cartes  
mentales...  
illustrent  
les règles de  
procédure



Professions  
immobilières

# Responsabilité des constructeurs

Panorama complet  
des règles de procédure  
en matière de responsabilité  
des constructeurs

2<sup>e</sup> édition



Schémas,  
cartes  
mentales...  
illustrent  
les règles de  
procédure

Juliette Mel

# L'AUTEUR

## JULIETTE MEL

Avocat associé, Docteur en droit, est Chargée d'enseignement à l'Université Paris Est Créteil.

## DANS LA MÊME COLLECTION, CHEZ LE MÊME ÉDITEUR

- *L'assurance construction. Panorama des règles communes et spécifiques applicables aux assurances construction*, Juliette Mel, 2<sup>e</sup> éd., 2022.
- *La location meublée*, Patrice Battistini, novembre 2022.
- *La copropriété. Maîtrisez les nouvelles règles entrées en vigueur en 2021*, Benjamin Naudin, août 2021.
- *La performance énergétique. Le guide pour comprendre la méthode de calcul 3CL et le contenu des nouveaux DPE-2021*, David Brutin, août 2021.
- *Manager une agence immobilière. Les grands principes de management et de pilotage d'entreprise adaptés à l'agence immobilière*, Audrey Mula, Novembre 2020.
- *Expertise judiciaire en matière civile. De l'ordonnance de nomination jusqu'à l'envoi de l'ordonnance de taxe*, Christian Gentiletti, Juillet 2020.
- *Expertise amiable ou privée. Guide pratique de l'expertise non judiciaire en matière de construction, de bâtiment et de litiges immobiliers*, Christian Gentiletti, Novembre 2019.

Suivez-nous sur



[www.gualino.fr](http://www.gualino.fr)

Contactez-nous [gualino@lextenso.fr](mailto:gualino@lextenso.fr)



© 2022, Gualino, Lextenso  
1, Parvis de La Défense  
92044 Paris La Défense Cedex  
978-2-297-09255-5

*À Manon, Michaël & Arnaud*



Le sort des mauvais constructeurs n'est pas toujours enviable ainsi le code Hammourabi (daté de 1750 av. J.-C. et découvert en 1901) prévoit que « si un constructeur construit une maison pour un homme et que celle-ci n'est pas robuste et cause la mort, de celui-ci il doit être mis à mort ».

Si la loi du 3 janvier 1967 puis celle du 4 janvier 1978 ont adouci les conséquences pour le constructeur, elles ont quand même retenu une responsabilité de plein droit contre celui-ci. L'objectif affiché de ces textes était notamment d'inciter les professionnels à concevoir et exécuter des travaux de meilleure qualité et à protéger les bénéficiaires en leur évitant d'avoir à prouver la faute de ce constructeur.

Cette présomption de responsabilité basée sur un équilibre fragile entre les droits et obligations du constructeur et du maître d'ouvrage, a été complétée par une obligation d'assurance, faisant intervenir pour le meilleur (souvent) et parfois le pire (rarement) un nouvel acteur, l'assureur.

À côté de cette « super » responsabilité, la responsabilité de droit commun fondée sur une faute prouvée, a continué à exister, trouvant çahin-çaha sa place.

Quarante années de pratique, de sinistres, de batailles doctrinales et judiciaires ont permis l'émergence de théories audacieuses comme l'absence d'ouvrage, les quasi-ouvrages, les dommages intermédiaires mais, aussi, d'une jurisprudence riche et touffue.

Les ordonnances du 8 juin 2005 sont venues compléter ce dispositif en précisant le caractère obligatoire ou non de l'assurance décennale en fonction de la nature des travaux de construction. Le périmètre de la responsabilité décennale et de l'obligation d'assurance s'est ainsi trouvé élargi.

Ces ordonnances n'ont pas calmé les ardeurs des plaideurs et la jurisprudence s'est enrichie depuis lors de nombreuses décisions.

Cela est d'autant plus problématique que l'opération de construction est en pleine révolution : pré-fabrication plus importante, utilisation de nouveaux matériaux, recyclage, emploi, digitalisation de la conception et de l'exécution avec le BIM, installation de domotique... et va générer de nouveaux risques et donc de nouveaux cas de mise en jeu de la responsabilité des différents acteurs à l'acte de construire.

Et comme si tout cela n'était pas suffisant, nous assistons depuis quelques temps à des innovations jurisprudentielles qui remettent en cause des principes que l'on croyait bien établis et bouleversent les frontières du champ de la responsabilité décennale et de la responsabilité de droit commun des constructeurs.

Ainsi, par exemple, la 3<sup>e</sup> chambre de la Cour de cassation dans un arrêt du 15 juin 2017, puis divers arrêts en 2018 et 2019, a estimé que l'installation d'éléments d'équipements, même dissociables, sur des existants pouvait relever de la garantie décennale et rendre le constructeur responsable sur ce fondement.

On l'a bien compris, s'y retrouver dans cette jungle n'est pas chose aisée et apprécier avec certitude dans quelle mesure un constructeur serait responsable demande une veille continue et une compétence juridique pointue.

À travers cet ouvrage, Juliette Mel, Docteur en droit et avocate spécialisée en droit de la construction, a relevé le défi de synthétiser et dresser un panorama complet du droit positif en matière de responsabilité des constructeurs.

Sa parfaite connaissance des textes et de la jurisprudence alliée à son expérience pratique au contact des professionnels concernés, entrepreneurs, assureurs, magistrats... font de cet ouvrage un allié précieux pour toute personne (étudiant, praticien, juriste...) désireuse de trouver des réponses concrètes sur ce sujet.

Son enthousiasme, son ton parfois décalé et l'utilisation de schémas ou de cartes mentales, rendent la lecture de cet ouvrage aisée et plaisante.

**François Malan**  
**Directeur de la gestion des risques et de la conformité,**  
**EIFFAGE-Administrateur, AMRAE**

Introduction.....	11
-------------------	----

## PARTIE 1 – LE DROIT SPÉCIAL DE LA RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS

Chapitre 1 – Les conditions du droit spécial de la responsabilité des constructeurs .....	19
--	----

I – Les conditions tenant aux personnes .....	19
A. LES CRÉANCIERS .....	19
1. Le maître d'ouvrage.....	20
2. L'acquéreur de l'ouvrage.....	23
B. LES DÉBITEURS .....	26
1. Le constructeur .....	27
2. Le fabricant.....	34
II – Les conditions tenant aux dommages.....	37
A. L'OBJET DES DOMMAGES.....	41
1. L'ouvrage .....	42
2. L'élément d'équipement .....	46
B. LA GRAVITÉ DES DOMMAGES.....	53
1. Les cas légaux.....	55
2. Les cas jurisprudentiels .....	60

Chapitre 2 – Le régime du droit spécial de la responsabilité des constructeurs .....	63
---	----

I – Les délais .....	64
A. LA RÉCEPTION.....	64
1. Les cas légaux.....	66
2. Le cas jurisprudentiel.....	71
B. LA COMPUTATION .....	80
1. L'interruption des délais.....	81
2. L'absence d'interruption des délais.....	86
II – La réparation .....	87
A. LA PRÉSUMPTION.....	87

1. La responsabilité décennale .....	88
2. La garantie biennale.....	90
3. La garantie de parfait achèvement.....	91
B. L'EXONÉRATION .....	95
1. La force majeure.....	96
2. Le fait du tiers.....	98
3. La faute de la victime .....	99

## PARTIE 2 – LE DROIT COMMUN DE LA RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS

<b>Chapitre 1 – La responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs .....</b>	<b>109</b>
I – Les dommages réparables .....	109
A. AVANT LA RÉCEPTION .....	109
1. La fourniture des matériaux .....	110
2. La faute de l'entrepreneur.....	111
B. APRÈS LA RÉCEPTION .....	112
1. Devant le juge judiciaire .....	112
2. Devant le juge administratif.....	118
II – Le devoir de conseil.....	121
A. L'ENTREPRENEUR .....	122
B. LE MAÎTRE D'ŒUVRE .....	123
1. Devant le juge judiciaire .....	124
2. Devant le juge administratif.....	124
<b>Chapitre 2 – La responsabilité extra-contractuelle de droit commun des constructeurs.....</b>	<b>127</b>
I – Entre les intervenants à l'acte de construire .....	127
A. L'AUTRE CONSTRUCTEUR.....	128
B. LE SOUS-TRAITANT.....	130
II – Contre les tiers à l'acte de construire .....	134
A. L'ACTION FONDÉE SUR LES TROUBLES ANORMAUX DU VOISINAGE.....	134
1. À l'encontre du maître d'ouvrage .....	136
2. À l'encontre du constructeur.....	139
B. L'ACTION FONDÉE SUR LA RESPONSABILITÉ DÉLICTUELLE.....	142
<b>Conclusion.....</b>	<b>145</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>147</b>
<b>Index .....</b>	<b>149</b>

# Abréviations

ACT	Assistance Conclusion des Contrats de Travaux
AMO	Assistant à Maître d'Ouvrage
AOR	Assistance Opération Réception
APD	Avant-Projet Détaillé
APS	Avant-Projet Sommaire
BET	Bureau d'Études Techniques
BIM	Building Information Modelling
BTP	Bâtiment et Travaux Public
CCAG	Cahier des Clauses Administratives Générales
CCAP	Cahier des Clauses Administratives Particulières
CCMI	Contrat de Construction de Maison Individuelle
CCMiste	Constructeur de Maison Individuelle
CCTP	Cahier des Clauses Techniques Particulières
CSTB	Centre Scientifique Technique du Bâtiment
DCE	Dossier de Consultation des Entreprises
DET	Direction Exécution Travaux
DGD	Décompte Général et Définitif
DO	Dommages-Ouvrage
DTU	Document Technique Unifié
EPERS	Éléments d'Équipement Pouvant Entraîner la Responsabilité Solidaire (du fabricant)
EXE	Mission Exécution
FFA	Fédération Française de l'Assurance
FFB	Fédération Française du Bâtiment
GBF	Garantie de Bon Fonctionnement
GPA	Garantie de Parfait Achèvement

Loi ÉLAN	Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
Loi MOP	Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la Maîtrise d'Ouvrage Publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée
LPS	Libre Prestation de Services
Mission HAND	Mission Accessibilité de Personnes Handicapées
Mission L	Mission Solidité
Mission PS	Mission Sécurité des Personnes en cas de séisme
Mission S	Mission Sécurité des personnes
MOD	Maître d'Ouvrage Délégué
MOE	Maître d'œuvre
NF P	Norme Française du bâtiment
OPL	Opération Préalable à la Livraison
OPR	Opération Préalable à Réception
PC	Permis de Construire
PRO	Mission Projet (établissement cahier des charges)
PUC	Police Unique Chantier
PV	Procès-Verbal
R	Réception
RC	Responsabilité Civile
RCD	Responsabilité Civile Décennale
SDC	Syndicat Des Copropriétaires
TCE	Tous Corps d'État
TRC	Tous Risques Chantier (assurance)
VIC	Vente d'Immeuble à Construire
VIR	Vente d'Immeuble à Rénover
VISA	Mission Visa (MOE)
VRD	Voiries Réseaux Divers

## Un secteur économiquement très puissant

1. Les données disponibles sur le site Internet de la Fédération Française du Bâtiment laissent pantois. Le bâtiment, c'est 403 000 entreprises, 1 502 000 actifs pour 148 milliards d'euros hors taxe de travaux en 2019. Le secteur équivaut à la moitié de l'industrie et deux fois les activités de banque et assurance<sup>1</sup>.

Le droit de la responsabilité des constructeurs s'applique à tous les travaux, neufs ou réalisés sur de l'existant, quelle que soit leurs ampleurs et leurs coûts. Du simple coup de peinture à la construction d'une centrale nucléaire en passant par la réalisation d'un stade de football, l'insertion d'une cheminée dans un ouvrage existant, la construction de logements, d'un pont, d'usines, d'entrepôts, d'une dalle de béton, d'une canalisation enterrée, d'une piscine, d'une maison individuelle... bref, la matière est irréductible à toute tentative de classification d'autant qu'elle évolue avec les technologies.

À l'heure du réemploi des matériaux, de l'économie circulaire, et de la construction par impression 3D, la variété des travaux, qui, en plus, transcende la sacrosainte classification privé/public, n'a de limite que celle de l'imagination.

À cette grande variété s'ajoute celle de ceux qui réalisent l'acte de construire. Du castor au promoteur aguerrri, en passant par le vendeur d'immeubles à construire, le constructeur de maisons individuelles, le vendeur d'immeubles à rénover, le contractant général, le maître d'œuvre et, bien sûr, l'entrepreneur, nombreux sont ceux qui *ratione personae* entrent dans le champ d'application du droit de la responsabilité des constructeurs.

2. N'en déplaise à certains, le Juriste affectionne les classifications si bien que, malgré cette formidable hétérogénéité des travaux et des modes de constructions, les différentes façons de réaliser un projet de construction peuvent être regroupées.

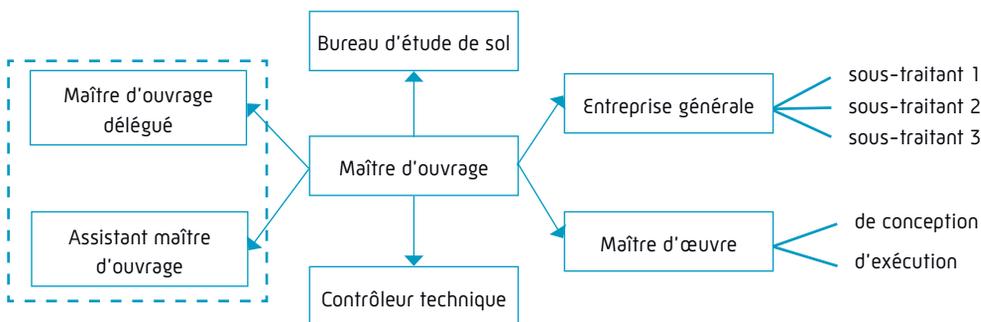
Toute personne qui souhaite faire construire se pose la question de savoir si elle réalisera le projet en entreprise générale ou en corps d'état séparés. La question n'a d'intérêt que si la construction est divisée en plusieurs lots correspondant aux métiers intervenants c'est-à-dire aux corps d'état : le terrassement, le gros œuvre, la plomberie, l'électricité, etc.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Chiffres du bâtiment, mis à jour chaque année par la FFB, disponible sur son site Internet.

<sup>2</sup> Les corps d'état sont regroupés dans les domaines suivants pour classer les métiers du bâtiment : corps d'état du gros œuvre, du clos et du couvert, corps d'état secondaires ou architecturaux, corps d'état techniques mais également les corps d'état de la démolition, de l'aménagement extérieur ainsi que les prestations d'accompagnement.

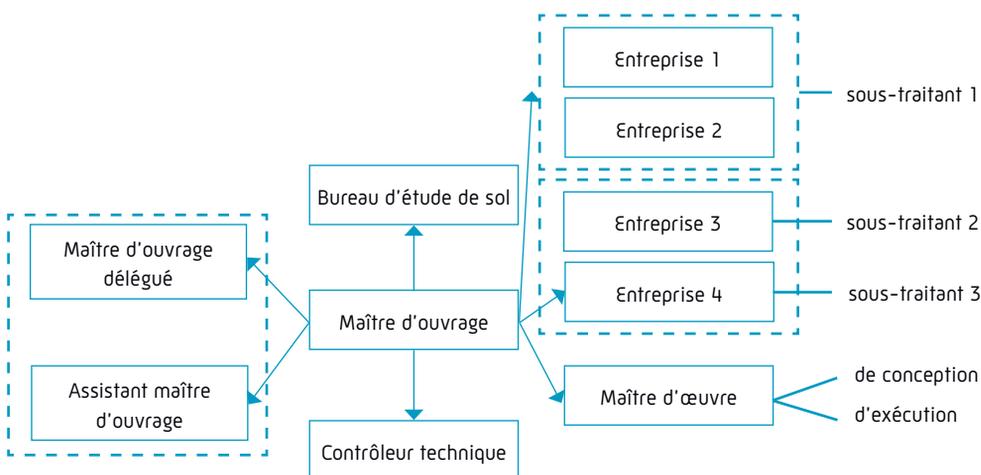
Réaliser le projet en entreprise générale, marché d'Entreprise Générale (EG) ou marché Tous Corps d'État (TCE), signifie que la construction est confiée à une entreprise, qui aura donc un lien contractuel direct avec le maître d'ouvrage, laquelle va sous-traiter les lots qui ne ressortent pas de sa spécialité. L'entreprise générale devient un peu le chef d'orchestre mais, surtout, prend à l'égard du maître d'ouvrage, son client, la responsabilité de l'ensemble des lots (les siens et ceux sous-traités). L'avantage principal pour le maître d'ouvrage est de ne traiter qu'avec un seul interlocuteur et de ne pas avoir à coordonner les différents corps d'état.

Le schéma est le suivant :



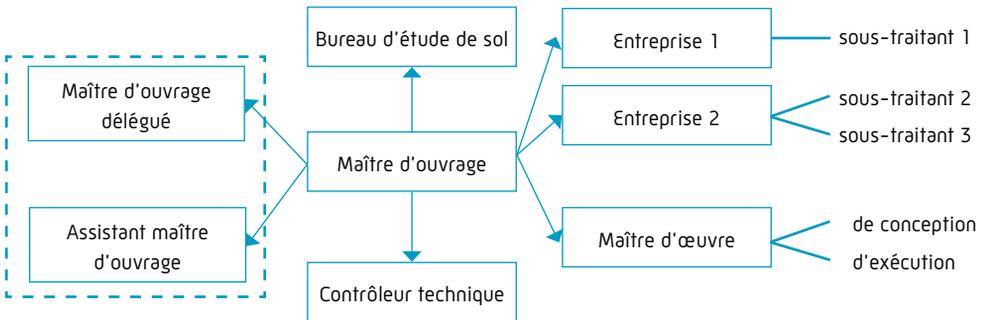
Il est également possible, sans aller jusqu'au marché TCE, de regrouper plusieurs lots homogènes désignés alors « macro-lots ».

Le schéma sera alors le suivant :



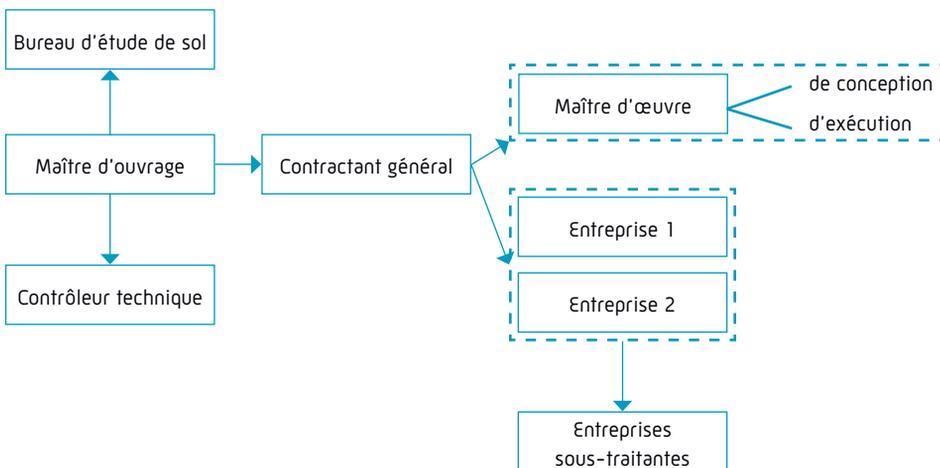
Par opposition, réaliser le chantier en corps d'état séparés revient pour un maître d'ouvrage à contracter directement avec chaque corps d'état. Cette solution nécessite un investissement plus grand et/ou des connaissances accrues du maître d'ouvrage. Elle est souvent plus économique.

Le schéma devient le suivant :



Il est encore possible de confier la réalisation de la construction à un contractant général. Il assure toutes les missions et livre « clés en main », en prenant en charge la totalité des travaux de la conception à la réalisation. Cette dénomination est issue de la pratique anglo-saxonne où les architectes sont dénommés « *architects général contractor* ».

Le schéma devient alors le suivant :



3. Parallèlement à cette grande diversité des modes et modalités de construction, la sinistralité et le coût de réparation des sinistres sont en hausse. Depuis 2008, les montants des indemnisations en assurance construction ont augmenté en moyenne de 5,3 % par an<sup>3</sup>. En cumul sur la période de 2008 à 2016, ils ont augmenté de 52 %. Il y a donc de plus en plus de sinistres, qui coûtent de plus en plus cher.

Il faut y voir, en amont, un véritable enjeu dans le domaine de la prévention mais surtout, en aval, dans celui de la réparation.

<sup>3</sup> FFB, « Vers une crise majeure de l'assurance construction », disponible sur le site Internet de la FFB.

La construction reste un marché à risque mais important. Le total des cotisations s'est élevé, uniquement dans le domaine de l'assurance obligatoire, à quelque 2,3 milliards d'euros en 2019, dont 27,3 % en dommages-ouvrage et 72,7 % en responsabilité civile décennale<sup>4</sup>.

4. Il est, dès lors, aussi compréhensible que souhaitable que le Législateur se soit attelé à créer un régime efficace pour assurer la réparation des désordres.

Ce régime combine le droit commun de la responsabilité à un droit spécial de la responsabilité des constructeurs, qui existe depuis 1804. Il n'a été que peu remanié depuis la (très) fameuse loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, dite Loi *Spinetta*<sup>5</sup>, en hommage à son instigateur, dont le quarantenaire a été largement célébré pour ne pas dire surmédiatisé. Chacun y est allé de son petit commentaire<sup>6</sup> tant, en pleine inflation législative, il peut paraître étonnant, sinon irritant, de voir prospérer un texte si longtemps. Le constat est sans appel. Le texte, au moins dans sa lettre, a résisté à bien des tentatives de réformes ce qui a, aussi, conduit à renforcer le rôle interprétatif – certains esprits caustiques diraient créatif – de la jurisprudence.

Le droit spécial de la responsabilité des constructeurs s'articule autour de 3 régimes distincts, qui obéissent à des conditions particulières : la responsabilité décennale, la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement et la garantie de parfait achèvement. Lorsque les conditions d'application du droit spécial ne sont pas réunies, s'applique le droit commun de la responsabilité, contractuel ou délictuel.

Le caractère subsidiaire du droit commun de la responsabilité n'implique pas qu'il soit résiduel. Il s'applique avant réception d'abord puisque les trois régimes de droit spécial de la responsabilité des constructeurs ont tous pour point de départ la réception. Autrement dit, tous les désordres qui surviennent en cours de travaux sont réparables sur le fondement du droit commun. Il s'applique après réception ensuite lorsque, par exemple, les désordres ne sont pas de gravité. Il s'applique enfin lorsque les désordres sont causés par des tiers puisque le droit spécial de la responsabilité est de nature contractuelle.

Les deux régimes coexistent ainsi pour assurer une réparation pérenne et rapide des désordres, que le litige soit traité par le Juge judiciaire ou par le Juge administratif.

Le Lecteur, éduqué à la *summa divisio* qui l'a, bien malgré lui, souvent contraint à choisir entre le privé et le public, pourra se rattraper avec le droit de la responsabilité des constructeurs.

Il y a des maîtres d'ouvrage privés et des maîtres d'ouvrage publics.

Il y a des travaux privés et des travaux publics.

Il y a, encore, des ouvrages privés et des ouvrages publics.

Par conséquent, il y a des contentieux qui relèvent du Juge judiciaire et d'autres du Juge administratif.

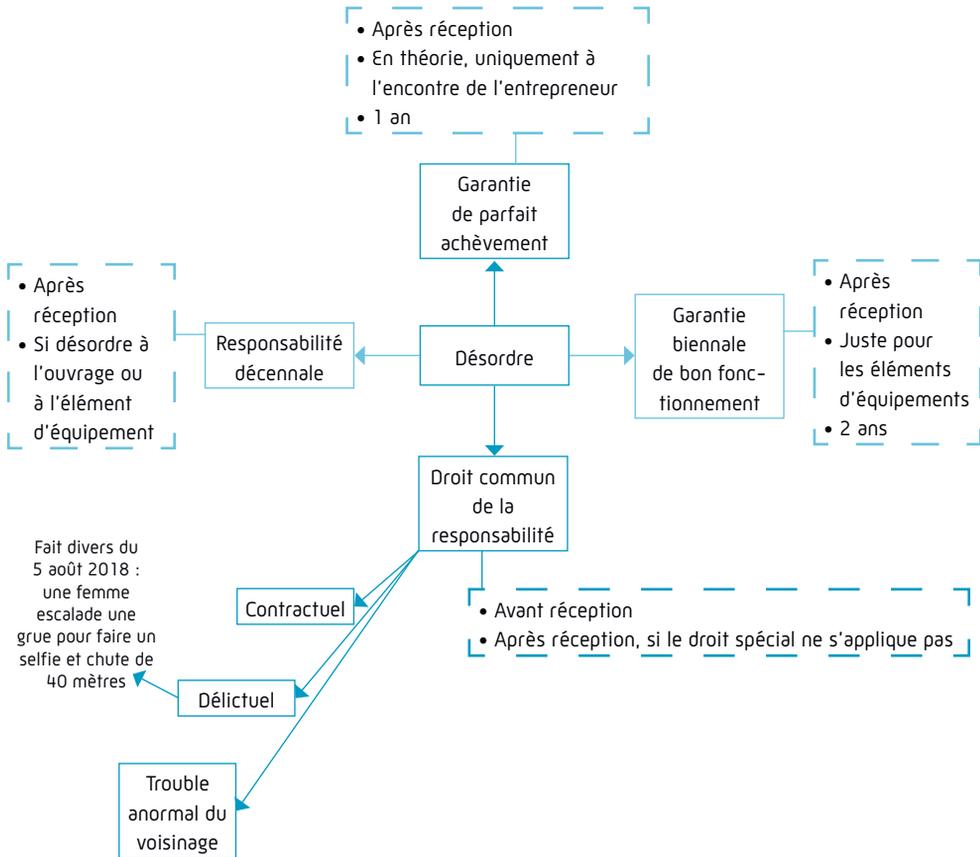
L'heure est à la réconciliation ! Ce qui contraindra néanmoins le Lecteur à maîtriser toutes les règles de procédure.

À chercher à mettre en image ce que le Lecteur imagine, il est tentant de lui proposer la fiche suivante.

<sup>4</sup> Données clés 2019 de l'assurance biens-responsabilité, FFA, disponible sur son site Internet.

<sup>5</sup> Codifiée aux articles 1792 et suivants du Code civil.

<sup>6</sup> Par exemple, P. Malinvaud, « La responsabilité des constructeurs 40 ans après la loi du 4 janvier 1978 », RDI 2018, p. 417 ; S. Becqué-Ickowicz, « Responsabilité et assurance : les 40 ans de la loi Spinetta », JCP N janv. 2018, act. 101.



5. Le droit de la responsabilité des constructeurs est donc bien loin de se résumer à la responsabilité décennale.

Cette remarque, digne de Lapalisse, conduit à alerter, dès l'introduction, le Lecteur avisé sur les conséquences assurantielles de la responsabilité des constructeurs.

La Loi dite *Spinetta* avait pour finalité d'assurer la protection de l'usager, notamment par le biais d'une socialisation des risques en instaurant deux assurances obligatoires par un mécanisme dit à double détente :

- l'assurance dommages-ouvrage (DO), souscrite par le maître d'ouvrage, doit intervenir avant toute recherche de responsabilité pour assurer un préfinancement rapide des désordres de nature décennale. L'assureur, qui a payé le coût des travaux de reprise des désordres de nature décennale à son assuré, se trouve ensuite subrogé dans ses droits pour exercer ses recours contre les locataires d'ouvrage débiteurs de la responsabilité décennale et leur assureur ;
- l'assurance de responsabilité civile décennale (RCD), obligatoirement souscrite par les constructeurs liés contractuellement au maître d'ouvrage ainsi que par certains fabricants. Elle ne garantit que les désordres de nature décennale.

Le système d'assurance obligatoire fonctionne bien – même si certaines compagnies bénéficiaires de la LPS (libre prestation de services) causent à leurs assurés des sueurs froides pour ne parfois pas être financièrement en mesure de garantir les sinistres (ELITE en 2017 puis CBL, ALPHA INSURANCE en 2018 et CBL en 2020 sont des assureurs « *low costs* » placés en liquidation judiciaire, entraînant la résiliation automatique de centaines de milliers de contrats d'assurance) – mais ne s'applique qu'aux désordres de nature décennale.

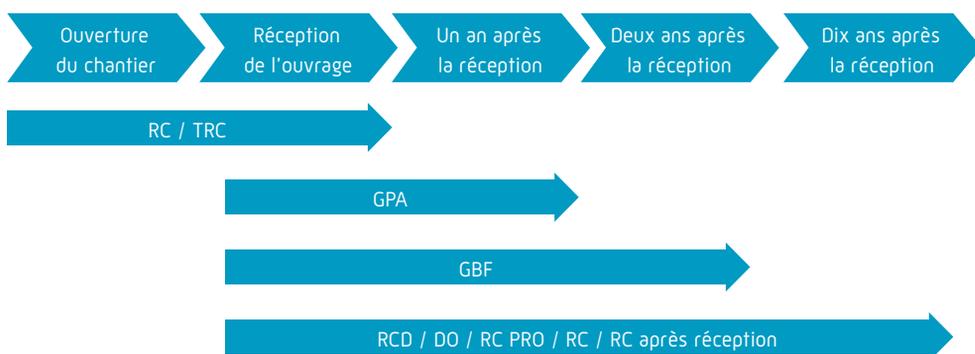
Néanmoins, tous les désordres ne vont pas mobiliser l'application des assurances dites obligatoires, qui ne le sont – au passage – que pour les ouvrages de bâtiment. Autrement dit, les ouvrages autres que ceux du bâtiment relèvent de la garantie facultative (routes, canalisations, stades sportifs...).

Les désordres qui ne sont pas de nature décennale sont, quant à eux, facultativement garantis par une assurance dite RC (responsabilité civile) laquelle peut comprendre clauses d'exclusions, franchises et plafonds de garantie. Elle est donc moins protectrice et, souvent, plus onéreuse que l'assurance obligatoire.

Autrement dit, le niveau d'assurance dépend de la nature du désordre.

Le système assurantiel protège, bien entendu, le maître d'ouvrage, mais, également, le constructeur qui voit réduit son risque de déconfiture pour avoir supporté les coûts de réparation des désordres des travaux dont il avait la charge.

Les différentes polices d'assurance d'un chantier, qui feront l'objet d'un ouvrage distinct mais parfaitement complémentaire de celui-ci, peuvent être résumées comme suit.



### Principaux contrats et garanties d'assurance construction

Type d'assurance	Maître d'ouvrage	Constructeur
<b>Dommages-ouvrage (DO)</b>	Obligatoire	
<b>Police unique chantier (PUC)</b>	Facultative	
<b>Tous risques chantier (TRC)</b>	Facultative	
<b>Responsabilité civile décennale (RCD)</b>		Obligatoire
<b>Garantie de parfait achèvement (GPA)</b>		Facultative
<b>Garantie de bon fonctionnement (GBF)</b>		Facultative
<b>Responsabilité civile (RC)</b>		Facultative

6. Ultra-tenté par cette brève introduction et/ou attiré par les belles perspectives qu'offre cette 1<sup>re</sup> branche du droit des affaires qu'est le droit de la responsabilité des constructeurs, le Lecteur trépigne et veut en savoir plus. Il va en savoir plus. Pour satisfaire son esprit juridique, un plan en deux parties s'impose : d'un côté, le droit spécial de la responsabilité des constructeurs et, de l'autre, le droit commun de la responsabilité des constructeurs. Le contenu des parties est volontairement déséquilibré dès lors qu'il ne s'agit pas de résumer l'intégralité du droit commun de la responsabilité mais de se concentrer sur les applications du droit commun à la responsabilité des constructeurs.

# 1

## LE DROIT SPÉCIAL DE LA RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS

- 1 - Les conditions du droit spécial de la responsabilité  
des constructeurs ..... 19
- 2 - Le régime du droit spécial de la responsabilité  
des constructeurs ..... 63

7. Le droit spécial de la responsabilité des constructeurs s'articule en trois régimes :
- le plus connu, la **responsabilité décennale** des constructeurs ;
  - la **responsabilité biennale** des constructeurs, autrement dénommée garantie de bon fonctionnement ;
  - la **garantie de parfait achèvement**.

#### **Article 1792 alinéa 1 du Code civil**

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

#### **Article 1792-1 du Code civil**

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

- 1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;
- 2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;
- 3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

#### **Article 1792-4 alinéa 1 du Code civil**

Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou élément d'équipement considéré.

#### **Article 1792-6 alinéa 2 du Code civil**

La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le 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.

Il aurait été bien plus aisé, et pédagogique, de traiter chacun de ces régimes distinctement mais ils ont tant de ressemblances qu'il serait, sous de nombreux aspects, redondant pour ne pas dire répétitif, de les distinguer totalement.

À titre d'exemple, les éléments d'équipement relèvent de la responsabilité décennale mais également de la garantie biennale des constructeurs.

L'entrepreneur est, encore à titre d'exemple, débiteur des trois régimes de responsabilité ce qui n'est pas le cas du maître d'œuvre ou du fabricant.

Le choix a donc été celui, d'une part, de la transversalité tout en conservant, d'autre part, une fois n'est pas coutume, une approche classique.

Il sera distingué les conditions du régime du droit spécial de la responsabilité des constructeurs.