

# Parole d'expert ! #17

L'actualité de l'assurance par

**alteas!**  
L'ASSURANCE RESPONSABLE

EFFONDREMENT OU DÉGRADATION DE  
L'OUVRAGE AVANT RÉCEPTION : QUI DOIT  
SUPPORTER LES PERTES ?

OBLIGATION D'ASSURANCE RC  
DÉCENNALE : QUI SONT LES ASSUJETTIS ?

LES RESPONSABILITÉS  
ENCOURUES PAR  
L'ARCHITECTE



**alteas.fr**

MAI  
2023

# ! Edito

## Rendez-vous dans nos nouveaux bureaux !

Nous sommes heureux de vous annoncer que nous avons déménagé dans nos nouveaux locaux ! Après avoir travaillé dur pour préparer notre nouveau cocon, nous sommes enfin prêts à vous accueillir dans nos nouveaux bureaux situés Immeuble Cognitik, 11 rue Ferdinand Buisson 33130 BÈGLES. Nous sommes ravis de pouvoir vous offrir un nouvel environnement de travail plus spacieux, moderne et plus pratique. Des installations confortables et pratiques, ainsi que des technologies de pointe pour vous offrir un meilleur service. Rendez-nous visite dans nos nouveaux locaux, nous serons ravis de vous accueillir et d'échanger sur vos projets actuels et futurs. Vous pouvez nous contacter en utilisant les mêmes coordonnées que vous avez l'habitude d'utiliser. Nous tenons à vous remercier pour votre fidélité et votre soutien continu. Nous sommes impatients de continuer à travailler avec vous dans notre nouvel environnement de travail.



Anaëlle ESLAN et  
Bixente RODRIGUEZ  
Gérants d'Alteas

01 Effondrement ou dégradation  
de l'ouvrage avant réception :  
qui doit supporter les pertes ?  
Page 4

02 Obligation d'assurance  
RC décennale : qui sont  
les assujettis ?  
Page 8

03 Les responsabilités  
encourues par l'architecte  
Page 12

## Entre vous et nous...

**Votre courtier** est **indépendant**. Il défend **vos intérêts**. Il respecte le **code déontologique professionnel**. Il est en accord avec les **compagnies d'assurances partenaires**.

**La compagnie d'assurance** autorise le courtier à gérer le contrat pour le compte de son assuré. **Le courtier** garde sa totale indépendance du fait notamment de la multiplicité de compagnies partenaires.

**01** >>>  
**Le client mandate**  
le courtier.

**02** >>>  
**Le courtier**  
**analyse** vos  
risques et définit  
vos besoins.

**03** >>>  
**Le courtier**  
**négoce** pour vous,  
tarifs et garanties.

**04** >>>  
**Le courtier**  
**contrôle**  
l'ensemble  
des pièces  
contractuelles.

**05** >>>  
**Le contrat**  
**d'assurance**  
est signé entre  
le client et la  
compagnie.

**06** >>>  
**Le courtier vous**  
**représente**  
également lors des  
sinistres !

# ! L'équipe



## Envie de rencontrer notre super équipe ?

Alteas, courtier en assurances, propose une expertise reconnue depuis 20 ans dans l'environnement du bâtiment (constructeur, concepteur et promoteur) et de l'agriculture, en particulier la viti-culture.

Pour assurer cette mission le duo d'experts Anaëlle Eslan et Bixente Rodriguez (co-gérants) s'est entouré d'une équipe de professionnels. Ils analysent vos risques et définissent vos besoins.

Nos collaborateurs diplômés sont tous des spécialistes de l'assurance. Ainsi, ils assurent la gestion personnalisée des contrats et des sinistres. Mais également en vous représentant lors d'une expertise.

**Contact** | [alteas@alteas.fr](mailto:alteas@alteas.fr) | 05 56 00 50 65

**BORDEAUX** | 1 quai Président Wilson 33130 Bègles

**PARIS** | 27 Avenue de l'Opéra 75001 Paris

**ST-JEAN DE LUZ** | 29 Boulevard du Commandant Passicot  
64500 St-Jean de Luz

**Suivez-nous :**  AlteasAssurancesEntreprises

 groupe-alteas

## AVEC LA PARTICIPATION DE



**Maud Asselain**

*Maître de conférences, Directrice de  
l'Institut des Assurances de Bordeaux*

**Alteas** - SARL au capital de 200 000 euros - RCS Bordeaux B 439 703 976 - SIRET 439 703 976 00050 - ORIAS 07001947 - RC Professionnelle conforme aux articles Art. R.512-5 du code des assurances et R. 546-3 I du code monétaire et financier.

**Conception Réalisation**  Com Together, agence de communication. ©Photos - FBAP - Adobe Stock

# Effondrement ou dégradation de l'ouvrage avant réception : qui doit supporter les pertes ?

## L'ENTREPRENEUR DOIT-IL SUPPORTER LE RISQUE DE PERTE DE L'OUVRAGE EN COURS DE CHANTIER ?

Il arrive, alors que des travaux de construction ou de rénovation sont en cours, que l'ouvrage s'effondre ou subisse des dégradations, par la faute de l'entrepreneur, par le fait d'un tiers ou encore en raison d'un événement de force majeure. Si la faute du constructeur emporte naturellement son obligation d'indemniser le maître de l'ouvrage, il faut se garder d'en déduire – a contrario – qu'en l'absence de faute du constructeur, les risques de perte de l'ouvrage – avant réception de celui-ci – reposent nécessairement sur les épaules de son propriétaire.



Après avoir rappelé que « lorsqu'on charge quelqu'un de faire un ouvrage, on peut convenir qu'il fournira seulement son travail ou son industrie, ou bien qu'il fournira aussi la matière » [C. civ., art. 1787], le Code civil règle la question de la répartition des risques de perte de la chose en cours d'exécution du contrat de louage d'ouvrage. Ces textes, que la Cour de cassation estime applicables aux constructeurs (ou rénovateurs) d'ouvrages immobiliers (Cass. 3e civ., 23 avr. 1974, n° 73-10.289 : Bull. civ. III, n° 163. – Cass. 3e civ., 27 janv. 1976, n° 74-13.105 : Bull. civ. III, n° 34) et qui constituent le fondement de la « théorie des risques », opèrent une distinction selon que l'entrepreneur « fournit ou non la matière ».

L'article 1788 prévoit ainsi que, « si, dans le cas où l'ouvrier fournit la matière, la chose vient à périr, de quelque manière que ce soit, avant d'être livrée, la perte en est pour l'ouvrier, à moins que le maître ne fût en demeure de recevoir la chose ». En revanche, « dans le cas où l'ouvrier fournit seulement son travail ou son industrie », l'article 1789 décharge l'entrepreneur des risques de perte de la construction en cours de chantier, sauf faute de sa part, puisqu'il énonce que « si la chose vient à périr, l'ouvrier n'est tenu que de sa faute ». En contrepartie, l'article 1790 prive, en principe, l'entrepreneur qui ne fournit pas la matière de tout droit à rémunération en stipulant que « si, dans le cas de l'article [1789], la chose vient à périr, quoique sans aucune faute de la part de l'ou-

vrier, avant que l'ouvrage ait été reçu et sans que le maître fût en demeure de le vérifier, l'ouvrier n'a point de salaire à réclamer, à moins que la chose n'ait péri par le vice de la matière ». Dans le silence des textes, lesquels n'envisagent que les hypothèses où l'entrepreneur a la garde de l'ouvrage avant sa réception, la jurisprudence a été amenée à préciser que l'entrepreneur qui se contente de travailler sur le bien de son client sans en avoir reçu la garde n'encourt qu'une responsabilité pour faute prouvée.

Des solutions tant textuelles que jurisprudentielles, il résulte que l'entrepreneur qui fournit les matériaux de construction assume les risques de pertes avant réception de l'ouvrage (I), tandis que celui qui se borne à apporter son « travail » ne répond que de ses fautes durant cette même période (II).

### I. Risques à la charge de l'entrepreneur qui fournit la matière

Lorsque l'entrepreneur fournit les matériaux nécessaires à l'édification de la construction ou à la rénovation de l'immeuble qui lui est confié, il va supporter, par application de l'article 1788 du Code civil, les risques d'effondrement, de dégradations ou détériorations qui surviennent en cours de chantier. Sous réserve que les conditions d'application de ce texte soient réunies (A), l'entrepreneur sera en conséquence tenu de reprendre la construction (B).

### A – CONDITIONS D'APPLICATION DE L'ARTICLE 1788

Fourniture de la matière. L'entrepreneur ne peut être soumis aux dispositions de l'article 1788 que s'il « fournit la matière », c'est-à-dire les matériaux nécessaires à l'édification de l'ouvrage ou à la rénovation de celui-ci.

Indifférence du statut de l'entrepreneur. Il importe peu que le constructeur intervienne comme entrepreneur principal ou en qualité de sous-traitant. Le sous-traitant supporte en effet également le risque de perte de la partie de l'ouvrage qui lui a été confiée et ne peut être libéré de cette charge qu'une fois transférée à l'entrepreneur principal la garde de la partie sous-traitée (Cass. 3e civ., 2 nov. 1983, n° 82-11.544 et n° 82-13.750 : Bull. civ. III, n° 210 et n° 211).

Indifférence de l'origine de la perte de l'ouvrage. L'article 1788 du Code civil met à la charge de l'entrepreneur qui fournit les matériaux les risques de perte de l'ouvrage avant réception quelle que soit l'origine de la perte. En conséquence, l'effondrement ou la dégradation de l'ouvrage peut résulter d'un événement de force majeure (V., par ex., Cass. 1re civ., 9 nov. 1999, n° 97-16.306 et n° 97-16.800 : Bull. civ. I, n°293 ; Resp. civ. et assur. 2000, comm. 31, H. Groutel : destruction par un violent orage d'un golf en cours de construction), du fait d'un tiers (par ex., un incendie criminel) ou d'un événement accidentel survenu sans faute de l'entrepreneur (v. pour la destruction de l'immeuble en raison d'un incendie survenu « dans des cir-

constances accidentelles étrangères à l'acte de construire » : Cass. 3e civ., 15 déc. 2004, n° 03-16.820 : Bull. civ. III, n° 241) sans que cela exonère l'entrepreneur.

Garde de l'ouvrage. Les risques de perte de l'ouvrage ne sont à la charge de l'entrepreneur que durant le temps où il en a la garde, c'est-à-dire pendant la période de construction (ou de rénovation) qui précède la réception de l'ouvrage. En principe, seule la réception de l'ouvrage décharge l'entrepreneur des risques de perte de la chose, lesquels sont transférés au maître de l'ouvrage réceptionné.

Toutefois et afin que le maître de l'ouvrage ne puisse pas, en se refusant indûment à réceptionner l'ouvrage, prolonger indéfiniment le temps où les risques pèsent sur l'entrepreneur, l'article 1788 in fine prévoit que la mise en demeure de recevoir qui lui est adressée emporte également transfert des risques sur ses épaules.

## **B – EFFETS DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE 1788**

En cas de poursuite du contrat de louage d'ouvrage. L'article 1788 met à la charge de l'entrepreneur la perte de la matière fournie et de la valeur de la main d'œuvre déployée. En conséquence le texte contraint l'entrepreneur à fournir, à ses frais (sans supplément de prix, donc) de nouveaux matériaux et son « industrie », afin d'exécuter le contrat de louage d'ouvrage selon les conditions du marché initial (Cass. 3e civ., 28 oct. 1992, n° 90-16.726 : Bull. civ. III, n° 281). L'entrepreneur ne peut demander aucune indemnisation au maître de l'ouvrage en raison de la perte des matériaux, y compris lorsque cette perte est survenue sans sa faute (Cass. 3e civ., 15 déc. 2004, n° 03-16.820, préc.).

En cas de résolution du contrat de louage d'ouvrage. Dans l'hypothèse où le contrat de louage d'ouvrage serait résolu à la suite de l'effondrement ou des dégradations, l'entrepreneur est tenu au paiement d'une somme équivalente au coût de reconstruction dans des conditions identiques au marché initial (soit la valeur des matériaux perdus et le coût du travail déployé pour mettre en œuvre lesdits matériaux. Cass. 3e civ., 28 oct. 1992, n° 90-16.726, préc.). Le cas échéant, l'entrepreneur sera tenu de restituer au maître de l'ouvrage les acomptes qu'il a perçus au titre du contrat résolu (Cass. 3e civ., 27 janv. 1976, n° 74-13.105 : Bull. civ. III, n° 34. – Cass. 3e civ., 15 nov. 1995, n° 94-12.100 : Bull. civ. III, n° 234).

**Remarque :** l'article 1788 du Code civil ne met à la charge de l'entrepreneur que le risque de perte de la chose même qu'il a fournie et non le risque de dommages qui peuvent accompagner ladite perte et affecter d'autres biens. Le texte ne fait peser sur l'entrepreneur aucune présomption de responsabilité de ces dommages consécutifs à la perte de la matière fournie. Si le maître de l'ouvrage entend engager cette respon-

sabilité, il doit en conséquence prouver une faute de l'entrepreneur (Cass. 3e civ., 12 oct. 1971, n° 70-10.943 : Bull. civ. III, n° 482). Ainsi, par exemple, en cas d'effondrement d'une toiture fournie par l'entrepreneur, effondrement ayant provoqué une fuite de gaz et un incendie de l'ensemble de l'ouvrage en cours de restauration, le maître de l'ouvrage ne peut obtenir une indemnité équivalente à la valeur de reconstruction de l'intégralité du bâtiment que s'il démontre une faute de l'entrepreneur (Cass. 3e civ., 15 nov. 1995, n° 94-12.100 : Bull. civ. III, n° 234).

## **II. Responsabilité pour faute de l'entrepreneur qui fournit exclusivement son travail**

Lorsque l'entrepreneur ne fournit que son travail et construit ou rénove à l'aide de matériaux fournis par le maître de l'ouvrage, la perte de l'ouvrage avant sa réception ne doit être supportée par l'entrepreneur qu'en cas de faute de sa part, laquelle est présumée lorsque les circonstances relèvent du domaine de l'article 1789 du Code civil (A) ou doit être prouvée, selon les solutions jurisprudentielles applicables lorsque l'entrepreneur n'avait pas la garde de l'ouvrage (B).

### **A – RESPONSABILITÉ POUR FAUTE PRÉSUMÉE LORSQUE L'ENTREPRENEUR INTERVIENT SUR UN OUVRAGE « CONFIE » (C. CIV., ART. 1789 ET 1790)**

Les articles 1789 et 1790 du Code civil régissent l'hypothèse dans laquelle l'entrepreneur réalise un travail sur un bien appartenant déjà au maître de l'ouvrage. Il en va ainsi du plombier, du maçon, de l'électricien, etc. qui rénovent ou réparent un immeuble sans apport de matériaux ou à l'aide de matières fournies par le maître de l'ouvrage.

#### **1° – Conditions d'application des articles 1789 et 1790**

Fourniture de travail ou d'industrie exclusivement. Les dispositions des articles 1789 et 1790 du Code civil sont applicables à l'entrepreneur qui fournit exclusivement son travail. Si le constructeur fournit en outre la matière, il relève du régime prévu par l'article 1788 du Code civil (cf supra).

Garde de l'ouvrage. Bien que les textes du Code civil soient silencieux sur la question, la jurisprudence estime que le régime institué par les articles 1789 et 1790 n'est applicable que lorsque « la chose a été confiée à l'ouvrier » (Cass. 3e civ., 11 mars 1975, n° 74-10.025 : Bull. civ. III, n° 93. – Cass. 3e civ., 22 avr. 1971, n° 69-14.376 : Bull. civ. III, n° 253) ou lorsque « les entrepreneurs avaient la garde du chantier » (Cass. 3e civ., 15 juin 1988, n° 87-13.329 : Bull. civ. III, n° 112. – Cass. 3e civ., 19 mai 2009, n° 08-13.467). Cette condition est remplie lorsque l'immeuble a été confié pour démolition et évacuation de métaux ferreux s'y trouvant (Cass. 1re civ., 22 juin 1976 : Gaz. Pal. 1976, 2, p. 794, note Plancqueel) ou pour une rénovation complète (Cass. 3e civ., 19 mai 2009, n° 08-13.467) ; elle ne l'est

pas, en revanche, lorsque « l'entreprise était simplement chargée de l'aménagement du chauffage central et qu'elle avait seulement fourni une gaine » (Cass. 3e civ., 22 avr. 1971, n° 69-14.376, préc.).

#### **2° – Conséquences de l'application des articles 1789 et 1790**

Mise à la charge de l'entrepreneur des seules pertes fautives. L'article 1789 énonce que « dans le cas où l'ouvrier fournit seulement son travail ou son industrie, si la chose vient à périr, l'ouvrier n'est tenu que de sa faute ». Il en résulte que, si l'ouvrage pérît en cours de chantier par suite du fait d'un tiers ou d'un événement de force majeure, l'entrepreneur n'est tenu à aucune indemnisation au profit du maître de l'ouvrage.

La jurisprudence estime que l'article 1789 du Code civil doit être compris comme posant une présomption de faute à l'encontre de l'entrepreneur dans l'hypothèse d'une perte de l'ouvrage en cours de réparation, aménagement ou rénovation. Il en résulte qu'il appartient à l'entrepreneur d'établir qu'il n'a commis aucune faute à l'origine des dégradations constatées, sans quoi sa responsabilité sera maintenue (Cass. 3e civ., 17 févr. 1999, n° 95-21.018 : Bull. civ. III, n° 41 ; Contrats, conc. consom. 1999, comm. 67, obs. L. Leveneur).

La faute dont répond l'entrepreneur s'entend de toute négligence et s'apprécie d'autant plus sévèrement qu'il s'agit d'un professionnel. Aussi peut-elle consister dans un comportement qui s'est trouvé directement à l'origine de la perte, mais encore dans un manquement à ses devoirs de conseil, de diligence et/ou de prudence qui auraient dû l'inciter à ne pas prendre certains risques ou à prendre certaines précautions particulières. Ainsi jugé qu'est fautif, le fait de ne pas avoir veillé au maintien en fonction du système de sécurité protégeant les lieux (Cass. 3e civ., 11 juin 1976, n° 75-10.491 : Bull. civ. III, n° 260), le fait de procéder à l'enlèvement d'un placard ayant entraîné l'effondrement de l'immeuble car le placard jouait un rôle porteur (Cass. 3e civ., 6 juin 1972, n° 71-12.015 : Bull. civ. III, n° 366) ou encore le fait de remplacer un tuyau en tôle par une buse en aluminium (Cass. 3e civ., 17 juin 1975, n° 74-11.330 : Bull. civ. III, n° 203). De même, une cour d'appel a estimé que l'entrepreneur devait réparation de l'incendie résultant d'un mégot mal éteint ou d'un acte criminel alors que les ouvriers avaient quitté momentanément l'appartement dont ils avaient la garde en laissant la porte ouverte (CA Lyon, 2e ch., 7 mai 1997 : JurisData n° 1997-042901).

Lorsque l'entrepreneur ne parvient pas à démontrer son absence de faute, sa responsabilité est engagée à l'égard du maître de l'ouvrage auquel il doit réparation de l'ensemble des dommages causés à l'ouvrage qui lui a été confié. Le cas échéant, l'entrepreneur est également responsable, sur le fondement de la responsabilité délictuelle liée à la qualité de gardien (C. civ., art. 1242, al. 1),

des dommages – causés aux tiers – en cours de chantier par l'immeuble dont il avait la garde (V. CA Lyon, 2e ch., 7 mai 1997 : JurisData n° 1997-042901 : l'entreprise effectuant des travaux dans un appartement doit être déclarée responsable, sur le fondement de l'article 1242 du Code civil, du dommage causé à l'occupant de l'appartement situé en dessous et résultant de l'incendie ayant, par son fait, pris naissance dans l'appartement qu'elle était chargée de réfectionner).

Perte du droit à rémunération. L'article 1790 du Code civil dispose que « si, dans le cas de l'article [1789], la chose vient à périr, quoique sans aucune faute de la part de l'ouvrier, avant que l'ouvrage ait été reçu et sans que le maître fût en demeure de le vérifier, l'ouvrier n'a point de salaire à réclamer, à moins que la chose n'ait péri par le vice de la matière ». En application de ce texte, l'entrepreneur est privé de sa rémunération en cas de dommages causés à l'ouvrage en cours de chantier. Il importe peu, à cet égard, que les dommages en question résultent d'une faute de l'entrepreneur, du fait d'un tiers ou d'un événement de force majeure.

L'entrepreneur recouvre cependant son droit à rémunération lorsque, au moment de la perte par cas fortuit, le maître avait été mis en demeure de réceptionner l'ouvrage. Il en va de même lorsque les dommages ré-

sultent d'un vice des matériaux fournis par le maître de l'ouvrage. Dans cette dernière hypothèse, l'entrepreneur conserve son droit à rémunération pour le travail effectué avant la perte (V. Cass. 3e civ., 17 juill. 1972, n° 71-11.940 : Bull. civ. III, n° 466).

## **B – RESPONSABILITÉ POUR FAUTE PROUVÉE LORSQUE L'ENTREPRENEUR INTERVIENT SUR UN OUVRAGE « NON CONFIE »**

Les régimes issus des articles 1788, 1789 et 1790 ne sont applicables qu'aux hypothèses où l'entrepreneur a la garde de l'ouvrage qu'il construit, restaure ou aménage.

Lorsque l'entrepreneur se borne à exécuter de menus travaux (de plomberie, de peinture, d'électricité, etc.), il ne devient pas, en principe, gardien de l'immeuble dans lequel il se borne à travailler.

La jurisprudence estime en conséquence que cet entrepreneur, qui ne fournit pas la matière ni n'acquiert, par son intervention, la qualité de gardien de l'ouvrage, échappe aux régimes spéciaux édictés par les textes précités (Cass. 3e civ., 22 avr. 1971, n° 69-14.376 : Bull. civ. III, n° 253). Les tribunaux soumettent en effet l'entrepreneur non-gardien à la responsabilité contractuelle de droit commun (C. civ., art. 1231-1). Il en résulte que le propriétaire de l'ouvrage, cocontrac-

tant de l'entrepreneur, doit, pour obtenir réparation, prouver que ce dernier n'a pas ou a mal exécuté une obligation née du contrat de louage d'ouvrage. En outre, conformément à l'article 1231-3 du Code civil, la réparation due au propriétaire de l'ouvrage est limitée au préjudice qui était prévisible au moment de la conclusion du contrat.

S'il ne peut mettre en jeu la responsabilité de l'entrepreneur quant à la perte non fautive de l'ouvrage, le maître de l'ouvrage peut-il en revanche lui refuser la rémunération convenue ? L'article 1218, alinéa 2, du Code civil énonce que « si l'empêchement [d'exécuter le contrat] est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations ». La perte fortuite de l'ouvrage sur lequel devait travailler l'entrepreneur (non fautif) faisant disparaître l'objet du contrat, cette perte rend impossible l'exécution du louage d'ouvrage et libère corrélativement le cocontractant de son obligation au paiement de la rémunération. La solution est certaine pour la rémunération du travail non encore réalisé au moment de la perte. En revanche, le sort du travail effectué avant la perte est plus douteux, car le contrat a partiellement été exécuté, ce qui justifierait, à notre sens, l'obtention d'une rémunération au prorata des travaux réalisés avant la survenance des dommages empêchant la poursuite de ceux-ci.

## EN RÉSUMÉ...



### **Effondrement ou dégradation de l'ouvrage avant réception : qui est responsable ?**

Lors de travaux de construction ou de rénovation, il peut arriver que l'ouvrage s'effondre ou subisse des dégradations :

- Par la faute de l'entrepreneur,
- Par le fait d'un tiers,
- Ou encore en raison d'un événement de force majeure.

Si la faute du constructeur emporte naturellement son obligation d'indemniser le maître de l'ouvrage, il faut se garder d'en déduire qu'en l'absence de faute du constructeur, les risques de perte de l'ouvrage – avant réception de celui-ci – reposent nécessairement sur les épaules de son propriétaire.

**Rappel :** l'article 1787 du Code civil énonce que « lorsqu'on charge quelqu'un de faire un ouvrage, on peut convenir qu'il fournira seulement son travail ou son industrie, ou bien qu'il

fournira aussi la matière ». Le Code civil règle la question de la répartition des risques de perte de la chose en cours d'exécution du contrat de louage d'ouvrage. Ces textes, que la Cour de cassation estime applicables aux constructeurs d'ouvrages immobiliers et qui constituent le fondement de la « théorie des risques », opèrent une distinction selon que l'entrepreneur « fournit ou non la matière ».

L'article 1788 prévoit ainsi que, « si, dans le cas où l'ouvrier fournit la matière, la chose vient à périr, de quelque manière que ce soit, avant d'être livrée, la perte en est pour l'ouvrier, à moins que le maître ne fût en demeure de recevoir la chose ».

En revanche, « dans le cas où l'ouvrier fournit seulement son travail ou son industrie », l'article 1789 décharge l'entrepreneur des risques de perte de la construction en cours de chantier, sauf faute de sa part, puisqu'il énonce que « si la chose vient à périr, l'ouvrier n'est tenu que de sa faute ».

Dans le silence des textes, lesquels n'envisagent que les hypothèses où l'entrepreneur a la garde de l'ouvrage avant sa réception, la jurisprudence a été amenée à préciser que l'entrepreneur qui se contente de travailler sur le bien de son client sans en avoir reçu la garde n'encourt qu'une responsabilité pour faute prouvée.

Des solutions tant textuelles que jurisprudentielles, il résulte que :

- L'entrepreneur qui fournit les matériaux de construction assume les risques de pertes avant réception de l'ouvrage
- Celui qui se borne à apporter son « travail » ne répond que de ses fautes durant cette même période.

*Source :* <https://www.argusdelassurance.com/institutions/article-1788-du-code-civil-il-faut-demontrer-la-perte-de-l-ouvrage-au-cours-des-travaux.98514>



## Dégradation d'un ouvrage avant réception : quels sont les risques pour l'entrepreneur qui fournit la matière ?

Lorsqu'un entrepreneur fournit les matériaux nécessaires à l'édification de la construction ou à la rénovation de l'immeuble qui lui est confié, il va supporter les risques d'effondrement, de dégradations ou détériorations qui surviennent en cours de chantier.

### Conditions d'application de l'article 1788

- Fourniture de la matière. L'entrepreneur ne peut être soumis aux dispositions de l'article 1788 que s'il « fournit la matière », c'est-à-dire les matériaux nécessaires à l'édification de l'ouvrage ou à la rénovation de celui-ci.
- Indifférence du statut de l'entrepreneur. Il importe peu que le constructeur intervienne comme entrepreneur principal ou en qualité de sous-traitant.
- Indifférence de l'origine de la perte de l'ouvrage. L'article 1788 du Code civil met à la charge de l'entrepreneur qui fournit les matériaux les risques de perte de l'ouvrage avant réception quelle que soit l'origine de la perte : l'effondrement ou la dégradation de l'ouvrage peut résulter d'un événement de force majeure, du fait d'un tiers ou d'un événement accidentel survenu sans faute de l'entrepreneur.
- Garde de l'ouvrage. Les risques de perte de l'ouvrage ne sont à la charge de l'entrepreneur que durant le temps où il en a la garde, c'est-à-dire pendant la période de construction (ou de rénovation) qui précède la réception de l'ouvrage.

### Effets de l'application de l'article 1788

- En cas de poursuite du contrat de louage d'ouvrage : l'article 1788 met à la charge de l'entrepreneur la perte de la matière fournie et de la valeur de la main d'œuvre déployée.
  - En cas de résolution du contrat de louage d'ouvrage. Dans l'hypothèse où le contrat de louage d'ouvrage serait résolu à la suite de l'effondrement ou des dégradations, l'entrepreneur est tenu au paiement d'une somme équivalente au coût de reconstruction dans des conditions identiques au marché initial.
- Remarque :** l'article 1788 du Code civil ne met à la charge de l'entrepreneur que le risque de perte de la chose même qu'il a fournie et non le risque de dommages qui peuvent accompagner ladite perte et affecter d'autres biens.

*Source :* <https://www.lemoniteur.fr/article/la-destruction-partielle-de-l-ouvrage-avant-reception-est-supportee-par-le-constructeur.2209412>

## Dégradation d'un ouvrage avant réception : la responsabilité de l'entrepreneur qui fournit exclusivement son travail

Lorsqu'un entrepreneur ne fournit que son travail et construit ou rénove à l'aide de matériaux fournis par le maître de l'ouvrage, la perte de l'ouvrage avant sa réception ne doit être supportée par l'entrepreneur qu'en cas de faute de sa part. Responsabilité pour faute présumée lorsque l'entrepreneur intervient sur un ouvrage « confié »

Les articles 1789 et 1790 du Code civil régissent l'hypothèse dans laquelle l'entrepreneur réalise un travail sur un bien appartenant déjà au maître de l'ouvrage.

- Conditions d'application des articles 1789 et 1790
- Fourniture de travail ou d'industrie exclusivement.
  - Garde de l'ouvrage.
- Conséquences de l'application des articles 1789 et 1790
  - Mise à la charge de l'entrepreneur des seules pertes fautives. L'article 1789 énonce que « dans le cas où l'ouvrier fournit seulement son travail ou son industrie, si la chose vient à périr, l'ouvrier n'est tenu que de sa faute ». Lorsque l'entrepreneur ne parvient pas à démontrer son absence de faute, sa responsabilité est engagée à l'égard du maître de l'ouvrage auquel il doit réparation de l'ensemble des dommages causés à l'ouvrage qui lui a été confié.
  - Perte du droit à rémunération. L'entrepreneur est privé de sa rémunération en cas de dommages causés à l'ouvrage en cours de chantier. Il importe peu, à cet égard, que les dommages en question résultent d'une faute de l'entrepreneur, du fait d'un tiers ou d'un événement de force majeure.

Responsabilité pour faute prouvée lorsque l'entrepreneur intervient sur un ouvrage « non confié »

Les régimes issus des articles 1788, 1789 et 1790 ne sont applicables qu'aux hypothèses où l'entrepreneur a la garde de l'ouvrage qu'il construit, restaure ou aménage.

Lorsque l'entrepreneur se borne à exécuter de menus travaux (de plomberie, de peinture, d'électricité, etc.), il ne devient pas, en principe, gardien de l'immeuble dans lequel il se borne à travailler.

La jurisprudence estime en conséquence que cet entrepreneur, qui ne fournit pas la matière ni n'acquiert, par son intervention, la qualité de gardien de l'ouvrage, échappe aux régimes spéciaux édictés par les textes précités. Il en résulte que le propriétaire de l'ouvrage, doit, pour obtenir réparation, prouver que ce dernier n'a pas ou a mal exécuté une obligation née du contrat de louage d'ouvrage.

*Sources :* [https://www.architectes.org/sites/default/files/atoms/files/la-reception-de-travaux\\_web.pdf](https://www.architectes.org/sites/default/files/atoms/files/la-reception-de-travaux_web.pdf)

# Obligation d'assurance RC décennale : qui sont les assujettis ?

## DÉTERMINATION DES PERSONNES TENUES DE CONTRACTER UNE ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ DÉCENNALE

L'article L. 241-1 du Code des assurances énonce que « toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, doit être couverte par une assurance ». Il importe de délimiter précisément le cercle des personnes que ce texte assujettit à l'obligation d'assurance, ne serait-ce que parce des sanctions pénales s'attachent à l'irrespect de cette prescription légale ; l'article L. 243-3 du Code des assurances prévoit en effet que les contrevenants sont passibles « d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement ».



L'article L. 241-1 du Code des assurances soumet à l'obligation d'assurance les personnes (physiques et morales) dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement des articles 1792 et 1792-2 du Code civil. Ces deux textes font reposer une présomption de responsabilité sur le « constructeur », notion que vient préciser l'article 1792-1 du Code civil en énonçant la liste des personnes qui doivent être « réputées constructeur » au sens de ces dispositions. Outre ces « réputés constructeurs » (I), sont également assujettis à l'obligation d'assurance des intervenants simplement assimilés aux constructeurs par des textes spéciaux (II).

### I - Les « réputés constructeurs » de l'article 1792-1 du Code civil

L'article 1792-1 du Code civil énonce que :

« 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 ».

Il résulte de ce texte que sont tenus de souscrire une assurance garantissant leur responsabilité décennale trois catégories de

personnes : les locateurs d'ouvrage (A), les vendeurs après achèvement (B) et les mandataires qui accomplissent une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage (C).

### A - LES LOCATEURS D'OUVRAGES

Sont « réputés constructeurs, sur le fondement de l'article 1792-1, 1°, du Code civil, l'ensemble des personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

Sont ainsi soumis à l'obligation d'assurance :

- L'architecte, lequel intervient en qualité de maître d'œuvre chargé d'une mission de conception, et/ou de surveillance des travaux ;
- L'entrepreneur, ce qui désigne tout opérateur chargé de réaliser l'ouvrage en fournissant son travail et son industrie et, le cas échéant, en fournissant la matière ;

**Nota :** en application de l'article 1831-1, alinéa 2, du Code civil, le promoteur qui exécute lui-même une partie des opérations du programme dont il a pris l'initiative est tenu, quant à ces opérations, des obligations d'un locateur d'ouvrage – ce qui est logique car il apparaît alors comme un entrepreneur – et tenu, en conséquence, comme l'énonce expressément l'article L. 242-2 du code des assurances, de souscrire une assurance RC décennale.

**Nota :** le constructeur de maison individuelle sans fourniture de plan, lequel conclut « un contrat de louage d'ouvrage [...] ayant au

moins pour objet l'exécution des travaux de gros-œuvre, de mise hors d'eau et hors d'air d'un immeuble » (CCH, art. L. 232-1) entre, en raison de l'existence d'un contrat de louage d'ouvrage et de la nature des prestations qu'il propose, dans la catégorie des « entrepreneurs » au sens de l'article 1792-1, 1°, du Code civil. Il est, à ce titre, débiteur de la garantie décennale et tenu, en conséquence, de contracter une assurance de responsabilité décennale.

→ le technicien, ce qui englobe les ingénieurs et les bureaux d'études liés au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

→ « toute autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage » : par cette disposition, l'article 1792-1, 1°, du Code civil soumet (par renvoi de l'article L. 241-1 du Code des assurances) à l'obligation d'assurance tous les acteurs participant à l'opération de construction, dans le cadre de contrats susceptibles d'être qualifiés de louage d'ouvrage, ce qui inclut, notamment, le coordinateur de travaux chargé, en cours de chantier, d'assurer la coordination temporelle et spatiale des actions des différents acteurs de la construction (Cass. 3e civ., 26 mai 2010, n° 08-19.925 : RD imm. 2010, p. 491, note F. de Béchillon-Boraud), le conducteur d'opération, chargé d'une assistance générale à caractère administratif, financier et technique et tenu de vérifier la conformité des travaux aux prescriptions techniques des stipulations contractuelles, ou encore le contrôleur technique, lequel « a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages » (CCH, art. L. 111-23, al. 1). Quant au « constructeur de maison individuelle avec fourniture de plan », lequel sous-traite l'intégralité des travaux de construction, il conclut également un contrat de louage d'ouvrage avec le maître de l'ouvrage (Cass. crim., 20 déc. 1978, n° 78-92.655 : Bull. civ. III, n° 361 ; JCP N 1979, 479, J.-C. Groslière et Ph. Jestaz. – Cass. 3e civ., 6 mars 2002, n° 00-19.674 : Constr.-Urb. 2002, comm. 166, D. Sizaire). Avec logique, l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation en déduit que « cette personne est [...] réputée construc-



teur de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du Code civil » et, en conséquence, soumise à l'obligation d'assurance.

**Remarque :** personnes soustraites à l'obligation d'assurance RC décennale, faute d'existence d'un contrat de louage d'ouvrage → Sous-traitant. L'exigence d'un lien contractuel direct entre la personne qui peut être réputée constructeur et le maître de l'ouvrage exclut clairement les sous-traitants du champ d'application de l'obligation d'assurance. On peut s'étonner que les sous-traitants soient ainsi dispensés de l'obligation alors que, en pratique, une même entreprise peut intervenir sur un chantier en qualité de locateur d'ouvrage et, sur un autre chantier, en qualité de sous-traitant. En outre, les travaux effectués par les sous-traitants sont parfois plus importants que ceux accomplis par l'entreprise principale, de sorte que le besoin d'assurance de ces sous-traitants n'est nullement moindre que celui d'une entreprise principale liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

→ Garant de livraison. L'article L. 231-2, k, du Code de la construction et de l'habitation impose au constructeur de maison individuelle avec fourniture de plan, d'apporter au maître de l'ouvrage une garantie de livraison. L'article L. 231-6, I, alinéa 1, du même code définit cette garantie comme celle qui « couvre le maître de l'ouvrage, à compter de la date d'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus ». Dans le cadre de sa mission, le garant de livraison, « faute pour le constructeur [...] de procéder à l'achèvement de la construction, [...] doit désigner sous sa responsabilité la personne qui terminera les travaux » (CCH, art. L. 231-6, III, al. 1). Le garant de livraison se borne à choisir l'entrepreneur chargé d'achever la construction et à assurer le financement de l'opération. La troisième chambre civile en a déduit que « l'exécution par le garant de livraison de ses obligations d'achèvement ne lui conférerait pas la qualité de constructeur tenu, en application de l'article 1792 du Code civil, de garantir les désordres de nature décennale apparus après la réception de la construction » (Cass. 3e civ., 7 sept. 2011, n° 10-21.331 : Constr.-Urb. 2011, comm. 166, M.-L. Pagès-de-Varenne ; RD imm. 2011, p. 572, note Ph. Malinvaud). Ce garant ne saurait en conséquence être tenu de souscrire une assurance de responsabilité décennale.

## B – LES VENDEURS APRÈS ACHÈVEMENT

En application de l'article 1792-1, 2°, du Code civil, doit être réputée constructeur et est, en conséquence, soumise à l'obligation d'assurance RC décennale « toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ». Sont ainsi visés les professionnels qui commercialisent un immeuble clés en mains, mais également les particuliers qui transfèrent la propriété de leur bien avant l'expiration du délai de

dix ans suivant la réception de l'ouvrage ou l'achèvement de celui-ci (l'achèvement des travaux est retenu comme point de départ du délai décennal lorsque le particulier – alors dénommé « castor » – a lui-même réalisé les travaux de construction. V., par ex., Cass. 3e civ., 19 sept. 2019, n° 18-19.918).

**Nota :** Les vendeurs non professionnels méconnaissent souvent la charge de responsabilité qui leur incombe au regard des dispositions de l'article 1792-1, 2°, du Code civil et omettent, en conséquence, de souscrire l'assurance pourtant obligatoire de la responsabilité (décennale) qu'ils encourent. C'est pourquoi, sans doute, le Code des assurances met à la charge du notaire – sollicité pour dresser l'acte de vente – une obligation spécifique d'information, laquelle consiste à mentionner, dans le corps de l'acte ou en annexe, « l'existence ou l'absence d'assurance » dommages-ouvrage ou de responsabilité civile décennale (C. assur., art. L. 243-2, al. 2).

**Remarque :** Vendeurs non soumis à l'obligation d'assurance

→ Vendeur d'un immeuble inachevé. L'article 1792-1, 2°, du Code civil réservant la qualité de constructeur au seul vendeur « après achèvement » d'un ouvrage qu'il a construit ou fait construire, la Cour de cassation écarte la mise en œuvre de la garantie décennale du vendeur d'un ouvrage dont la propriété est transférée en cours de chantier, quand bien même le défendeur construit, fait construire (Cass. 3e civ., 9 juin 1999, n° 97-19.257 : Bull. civ. III, n° 133 ; RD imm. 1999, p. 408, note Ph. Malinvaud), ou fait réover le bien (Cass. 3e civ., 14 mars 2001, n° 99-18.348 : RD imm. 2001, p. 255, note Ph. Malinvaud). Ce vendeur n'est en conséquence pas soumis à l'obligation d'assurance.

→ Vendeur, après achèvement, d'un immeuble qu'il n'a pas construit ou fait construire. En cas de ventes successives dans le délai des garanties légales, un sous-acquéreur pourrait être tenté d'agir en réparation de désordres de construction contre son vendeur qui n'a pas construit, ni fait construire, sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code civil. L'article 1792-1, 2°, du Code civil fait cependant peser la charge de la responsabilité spécifique des constructeurs sur les seules personnes qui vendent, après achèvement, un ouvrage qu'elles ont construit ou fait construire. Le vendeur intermédiaire, qui n'a pas lui-même réalisé ou fait réaliser des travaux assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage, ne saurait donc être sollicité au titre de la garantie décennale, ni, a fortiori, être tenu de souscrire l'assurance de responsabilité obligatoire.

→ Cédant de parts sociales. Le promoteur qui cède des parts sociales d'une société d'attribution par fractions divisées créée afin de commercialiser une opération de construction, n'est pas débiteur de la garantie décennale en sa qualité de cédant de parts

sociales. En effet, la Cour de cassation considère que la cession des parts d'une société d'attribution s'analyse en une cession de créance, quand bien même les parts cédées donnent droit à la jouissance d'un lot, puis au transfert de sa propriété. Dès lors, « si le cédant n'est pas débiteur des garanties légales des désordres affectant l'ouvrage » (Cass. 3e civ., 12 janv. 2000, n° 97-13.155), il n'est, par suite, pas tenu d'assurer la responsabilité (non décennale) qu'il encourt.

## C – LES MANDATAIRES ASSIMILÉS AUX LOCATEURS D'OUVRAGE

L'article 1792-1, 3°, du Code civil répute constructeur « 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 ». La disposition permet de classer parmi les débiteurs de la garantie décennale et, en conséquence, parmi les assujettis à l'obligation d'assurance, les promoteurs immobiliers, ainsi que d'autres mandataires du maître de l'ouvrage.

→ Promoteur immobilier. L'article 1831-1, alinéa 1, du Code civil définit le contrat de promotion immobilière comme « un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite Promoteur immobilier s'oblige envers le maître d'un ouvrage, à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet ». Dans ce cadre, le promoteur apparaît comme un mandataire salarié, chargé d'organiser les relations entre le maître de l'ouvrage et les différents intervenants à l'acte de construire. En conséquence (et comme l'énonce expressément l'article 1831, alinéa 1, du Code civil) « ce promoteur est [...] notamment tenu des obligations résultant des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code ». Il doit, par suite, obligatoirement se soumettre à l'obligation d'assurance RC décennale, ce que prescrit expressément l'article L. 242-2 du Code des assurances.

→ Autres mandataires. Si l'on excepte le promoteur immobilier mandataire, les acteurs visés par l'article 1792-1, 3°, du Code civil ne sont pas aisément identifiables. Le législateur a vraisemblablement voulu viser des professionnels, intervenant dans le cadre de contrats de gestion ou de mandat et remplissant certaines des obligations dont est tenu un promoteur mandataire au sens de l'article 1831-1, alinéa 1, du Code civil, sans pour autant réunir les conditions requises en vue de la qualification de promoteur immobilier. Tel est par exemple le cas du gérant d'une société lotisseur (Cass. 3e civ., 24 avr. 2003, n° 99-14.449 : RD imm. 2003, p. 356, note Ph. Malinvaud). La question s'est aussi posée de savoir si le législateur ne souhaitait pas assimiler à des constructeurs, les pro-

moteurs qui, au lieu d'agir pour leur propre compte, faisaient fonction de maîtres de l'ouvrage délégués, chargés de mener à bien une opération de construction au service d'un maître de l'ouvrage, promoteur investisseur. La Cour de cassation semble avoir subordonné la responsabilité décennale d'un maître de l'ouvrage délégué au double constat de sa participation à la conception ou au suivi de l'exécution des travaux à l'instar d'un maître d'œuvre, ou à la réalisation d'une partie des travaux à l'instar d'un entrepreneur et à l'existence d'un désordre relevant de l'article 1792 ou de l'article 1792-1 du Code civil (Cass. 3e civ., 10 oct. 2012, n° 11-17.627 et 11-17.796. – Cass. 3e civ., 10 juill. 2012, n° 11-13.392). Le Conseil d'État a, pour sa part, considéré que le maître d'ouvrage délégué n'est pas débiteur des garanties légales dans la mesure où il n'a « assumé, ni la qualité de maître d'œuvre, ni celle de constructeur » (CE, 26 juin 1985, Cne de Rethel : Rec. Lebon, p. 689 et 748). La solution procède des dispositions de la loi n° 85-704, « relative à la maîtrise d'ouvrage public » (dite loi « MOP »), du 12 juillet 1985, depuis abrogée, qui, en fixant les limites des pouvoirs confiés aux mandataires des maîtres de l'ouvrage publics, posait le principe de l'incompatibilité de leur mandat avec l'exercice d'une mission de locateur d'ouvrage réputé constructeur. Sous l'empire des articles L. 2422-4 et L. 2422-11 du Code de la commande publique, qui confirment l'incompatibilité du mandat de maîtrise d'ouvrage avec toute mission de maîtrise d'œuvre et de contrôle technique, cette orientation de la jurisprudence administrative devrait perdurer.

## II. Les « assimilés constructeurs »

Bien qu'ils ne soient pas visés par l'article 1792-1 du Code civil et qu'aucun contrat de louage d'ouvrage ne les relie au propriétaire de la construction, certains professionnels sont, en vertu de textes spéciaux, débiteurs de la garantie décennale et, en conséquence, tenus d'assurer la responsabilité qu'ils encourent à ce titre. Entrent dans cette catégorie des professionnels assimilés aux constructeurs, les fabricants « d'éléments pouvant entraîner la responsabilité solidaire » (EPERS) d'une part (A), les vendeurs d'immeubles à construire ou à rénover, d'autre part (B).

### A – FABRICANTS ET IMPORTATEURS D'EPERS

L'article 1792-4 du Code civil fait du « 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 » un responsable solidaire 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 ». Selon le même texte, « sont assimilés à des fabricants [d'EPERS] celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément

d'équipement fabriqué à l'étranger [ainsi que] celui qui l'a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque ou tout autre signe distinctif ». Par le jeu de la solidarité légale, le fabricant (ou importateur) d'EPERS est indirectement exposé à une responsabilité décennale. En conséquence, il est soumis à l'obligation d'assurance, alors même qu'aucun contrat, a fortiori aucun contrat de louage d'ouvrage, ne le lierait au propriétaire de la construction.

**Remarque :** Le fabricant d'EPERS n'est pas, en pratique, un participant à l'acte de construire comme les autres. Il ne se trouve pas sur le chantier. Il ne sait même pas nécessairement où vont ses produits et dans quel ouvrage ils seront intégrés. Il est donc potentiellement dans l'incapacité d'appréhender le point de départ de sa responsabilité qui est constituée par la réception de l'ouvrage et, en conséquence, son point final. Il ne peut pas davantage imaginer le montant potentiel de sa responsabilité puisqu'il ne connaît pas la valeur de l'ouvrage dans lequel est intégré son produit et que c'est cette valeur, et non celle de son produit, qui représente le potentiel de cette responsabilité. L'assureur ne peut, dans ces conditions, ni cerner ni maîtriser son risque. La responsabilité décennale des fabricants d'EPERS est en conséquence un risque particulièrement difficile à assurer.

**Nota :** Dans un premier temps, la jurisprudence a retenu une conception restrictive des EPERS en réservant cette qualification aux seuls matériaux, composants, ou éléments d'équipement spécialement fabriqués pour la construction envisagée (V., par ex. : Cass. 3e civ., 20 janv. 1993, n° 90-21.224 : Bull. civ. III, n° 4 ; RD imm. 1993, p. 231, note Ph. Malinvaud ; RGAT 1993, p. 320, note H. Périnet-Marquet : constitue un EPERS, « une pompe à chaleur conçue pour être mise en service sans subir de transformation, selon les prescriptions du fabricant et destinée à assurer, selon les performances définies par ce fabricant, la fonction précise de générateur de chaleur ». – Cass. 3e civ., 4 janv. 2006, n° 04-13.489 : Bull. civ. III, n° 1 ; RD imm. 2006, p. 109, note H. Corre ; RD imm. 2006, p. 137, note Ph. Malinvaud : constituent des EPERS des fenêtres fabriquées sur commande spécifique, le fabricant ayant « établi, pour chacune d'entre elles, une fiche de commande portant le numéro de la chambre concernée et les caractéristiques techniques auxquelles devait répondre la baie considérée ». De cette jurisprudence, il s'induisait que les produits fabriqués en série ou vendus sur catalogue ne pouvaient être qualifiés d'EPERS. Un arrêt de l'Assemblée plénière de la Cour de cassation rendu le 26 janvier 2007 (et destiné à mettre un terme au contentieux pléthorique afférent à la qualification des panneaux d'isolation) est venu infléchir les solutions antérieures en considérant que la fabrication en série et la vente sur catalogue ne constituent pas des obstacles insurmontables à l'application de

l'article 1792-4 du Code civil, pourvu que le matériau, le composant ou l'élément d'équipement ait été spécifiquement adapté aux exigences particulières de la construction (Cass. ass. plén., 26 janv. 2007, n° 06-12.165 : Defrénois 2008, p. 71, note H. Périnet-Marquet ; G. Courtieu, « Les Epers : questions d'espèces », Resp. civ. et assur. 2007, étude 7 ; Ph. Malinvaud, « Coup d'éclat ou coup de grâce pour les EPERS ? », D. 2007, p. 981). Conformément à cette nouvelle orientation, il a été jugé, par la suite, que des panneaux ayant « une fonction spécifique d'isolation thermique, proposés sur catalogue mais qui ont été "pré-découpés en usine en fonction des dimensions des bâtiments à équiper" relèvent des dispositions de l'article 1792-4 du Code civil » (Cass. 3e civ., 21 nov. 2019, n° 17-24.454 et 17-26.629).

### B – VENDEURS D'IMMEUBLES À CONSTRUIRE OU À RÉNOVER

→ Vendeur d'immeuble à construire. Lorsque le vendeur d'immeuble à construire est un promoteur non constructeur, il conclut des contrats de louage d'ouvrage avec différents intervenants capables de réaliser l'opération de construction dont il a eu l'initiative. Il a donc, a priori, la qualité de maître de l'ouvrage ; en présence de dommages de nature à mettre en jeu les garanties légales, il peut d'ailleurs se prévaloir des dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil à l'encontre des constructeurs. C'est ce qui explique, sans doute, que le législateur n'ait pas intégré le vendeur d'immeuble à construire à la liste des acteurs réputés constructeurs figurant à l'article 1792-1 du Code civil. L'article 1646-1, alinéa 1, du Code civil l'assimile néanmoins à un constructeur, à compter de la réception de l'ouvrage. Ce texte dispose en effet que « le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code ». Il en résulte que le vendeur d'immeubles à construire est tenu de souscrire une assurance RC décennale.

→ Vendeur d'immeuble à rénover. Lorsque les travaux de rénovation d'un ouvrage à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation sont réalisés dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover, l'article L. 262-2, alinéa 3, du Code de la construction et de l'habitation dispose que la responsabilité du vendeur peut être engagée sur les fondements des articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil, à compter de la réception des travaux. Dès lors que l'ouvrage a été réceptionné, ce vendeur encourt un risque de responsabilité décennale analogue à celui des constructeurs visés à l'article 1792-1 du Code civil. En conséquence, il est tenu, en qualité « d'assimilé constructeur » de souscrire l'assurance de responsabilité obligatoire.

# EN RÉSUMÉ...

## Garantie décennale des constructeurs : que dit l'article 1792 ?

L'article L. 241-1 du Code des assurances énonce que « toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil, doit être couverte par une assurance ».

Il importe de délimiter précisément le cercle des personnes que ce texte assujettit à l'obligation d'assurance, ne serait-ce que parce que des sanctions pénales s'attachent à l'irrespect de cette prescription légale.

En effet, l'article L. 243-3 du Code des assurances prévoit que les contrevenants sont passibles « d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement. [Ces] dispositions ne s'appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint. ».

L'article L. 241-1 du Code des assurances soumet à l'obligation d'assurance les personnes (physiques et morales) dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement des articles 1792 et 1792-2 du Code civil.

Ces deux textes font reposer une présomption de responsabilité sur le « constructeur », notion que vient préciser l'article 1792-1 du Code civil en énonçant la liste des personnes qui doivent être « réputées constructeur » au sens de ces dispositions : « 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. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »

Outre ces « réputés constructeurs » sont également assujettis à l'obligation d'assurance des intervenants simplement assimilés aux constructeurs par des textes spéciaux.

Source : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2034>

## Les « réputés constructeurs » de l'article 1792-1 du Code civil

Sont tenues de souscrire une assurance garantissant leur responsabilité décennale trois catégories de personnes :

- les locateurs d'ouvrage,
- les vendeurs après achèvement,
- les mandataires qui accomplissent une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

### LES LOCATEURS D'OUVRAGES

Sont soumis à l'obligation d'assurance :

- l'architecte, lequel intervient en qualité de maître d'œuvre chargé d'une mission de conception, et/ou de surveillance des travaux ;
- l'entrepreneur, ce qui désigne tout opérateur chargé de réaliser l'ouvrage en fournissant son travail et son industrie et, le cas échéant, en fournissant la matière ;
- le technicien, ce qui englobe les ingénieurs et les bureaux d'études liés au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;
- toute autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage (coordinateur de travaux, conducteur d'opération, contrôleur technique).

### LES VENDEURS APRÈS ACHÈVEMENT

Ils sont définis par « toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ». Sont ainsi visés :

- les professionnels qui commercialisent un immeuble clés en mains,
- les particuliers qui transfèrent la propriété de leur bien avant l'expiration du délai de dix ans suivant la réception de l'ouvrage. Certains vendeurs ne sont pas soumis à l'obligation d'assurance :
- Vendeur d'un immeuble inachevé ;
- Vendeur, après achèvement, d'un immeuble qu'il n'a pas construit ou fait construire ;
- Cédant de parts sociales.

### LES MANDATAIRES ASSIMILÉS AUX LOCATEURS D'OUVRAGE

L'article 1792-1, 3°, du Code civil répute constructeur « 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 ».

Sont ainsi concernés :

- Promoteurs immobiliers ;
- Autres mandataires : des dispositions de la loi n° 85-704 fixent les limites des pouvoirs confiés aux mandataires des maîtres de l'ouvrage publics, et posent le principe de l'incompatibilité de leur mandat avec l'exercice d'une mission de locateur d'ouvrage réputé constructeur.

Source : <https://www.village-justice.com/articles/responsabilite-constructeurs,12498.html>

## Garantie décennale : qui sont les « assimilés constructeurs » ?

Bien qu'ils ne soient pas visés par l'article 1792-1 du Code civil et qu'aucun contrat de louage d'ouvrage ne les relie au propriétaire de la construction, certains professionnels sont débiteurs de la garantie décennale et tenus d'assurer leur responsabilité.

### FABRICANTS ET IMPORTATEURS D'EPERS

L'article 1792-4 du Code civil fait du « 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 » (EPERS) un responsable solidaire 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 ».

Sont assimilés à des fabricants d'EPERS (Eléments Pouvant Entraîner la Responsabilité Solidaire) :

- celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;
- celui qui l'a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque ou tout autre signe distinctif.

Remarque : le fabricant d'EPERS n'est pas, en pratique, un participant à l'acte de construire comme les autres, il est donc potentiellement dans l'incapacité d'appréhender le point de départ de sa responsabilité qui est constituée par la réception de l'ouvrage et, en conséquence, son point final. La responsabilité décennale des fabricants d'EPERS est en conséquence un risque particulièrement difficile à assurer.

### VENDEURS D'IMMEUBLES À CONSTRUIRE OU À RÉNOVER

- Vendeur d'immeuble à construire. L'article 1646-1 du Code civil l'assimile à un constructeur, à compter de la réception de l'ouvrage : il est donc tenu de souscrire une assurance RC décennale.
- Vendeur d'immeuble à rénover : dès lors que l'ouvrage a été réceptionné, ce vendeur encourt un risque de responsabilité décennale analogue à celui des constructeurs visés à l'article 1792-1 du Code civil. Il est donc tenu de souscrire l'assurance de responsabilité obligatoire.

Source : <https://www.weblex.fr/fiches-conseils/architectes-le-point-sur-la-responsabilite-du-fabricant-d-epers>

# Les responsabilités encourues par l'architecte

## DANS QUELS CAS ET SUR QUELS FONDEMENTS PEUT-ON ENGAGER LA RESPONSABILITÉ D'UN ARCHITECTE ?

L'intervention d'un architecte à l'occasion d'une opération de construction est très fréquente en pratique, ne serait-ce que parce qu'elle est, dans de nombreuses hypothèses, imposée par la loi (V. C. urb., art. 431-2). Il arrive que le maître de l'ouvrage ne soit pas satisfait du déroulement des travaux ou de l'ouvrage achevé. Il se peut également que des tiers se plaignent des gênes occasionnées par la construction. Il importe de savoir si et dans quelle mesure l'architecte peut voir sa responsabilité engagée à l'occasion des dommages et/ou désagréments engendrés par l'opération dont il a accepté la maîtrise.

Parce qu'il conçoit l'ouvrage d'un point de vue aussi bien technique qu'architectural, parce qu'il dirige, voire surveille, l'exécution des travaux et conseille le propriétaire avant et pendant la réalisation de l'ouvrage, l'architecte a un rôle central et majeur dans toute opération de construction. Les responsabilités qui pèsent sur lui sont à la mesure de son rôle : lourdes et variées, selon la nature et la date des désordres constatés. Débiteur des garanties légales des constructeurs (I), l'architecte est également susceptible d'engager sa responsabilité civile de droit commun sur le terrain contractuel, comme délictuel (II).

### I. La responsabilité spécifique des constructeurs encourue par l'architecte

Aux termes de l'article 1792-1 du Code civil, « Est réputé constructeur de l'ouvrage : 1° Tout architecte [...] ou toute autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ».

En sa qualité de constructeur, l'architecte encourt la responsabilité de plein droit prévue par les articles 1792 et suivants du Code civil.

En conséquence, il engage sa responsabilité décennale envers le maître de l'ouvrage (et les acquéreurs successifs de celui-ci), dès lors que sont constatés, après réception 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 » (C. civ., art. 1792) ou des « dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, [...] lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert » (C. civ., art. 1792-2).

L'architecte encourt également une responsabilité de plein droit, au titre de la garantie de bon fonctionnement, en présence de dommages apparus dans les deux années suivant la réception de l'ouvrage et qui affectent le fonctionnement d'un ou des éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage (C. civ., art. 1792-3).

Lorsque les désordres constatés sont de la nature et de la gravité de ceux qui sont vi-

sés par les articles 1792, 1792-2 ou 1792-3 du Code civil, la responsabilité de l'architecte est engagée automatiquement à l'égard du maître de l'ouvrage sans qu'il soit nécessaire que lesdits désordres résultent d'une faute (laquelle n'a, en conséquence, pas besoin d'être établie) de l'architecte. Celui-ci ne saurait donc s'exonérer de sa responsabilité en démontrant son absence de faute (Cass. 3e civ., 16 févr. 1983, n° 81-12.168), de sorte qu'il peut être tenu à réparation de désordres résultant exclusivement de défauts d'exécution imputables aux entrepreneurs (Cass. 3e civ., 19 juill. 1995 : JCP N 1995, 2285 ; RDI 1995, p. 756, obs. Ph. Malinvaud et L. Boubli. – Cass. 3e civ., 27 juin 2001, n° 00-12.130). Seule la preuve d'une cause étrangère est susceptible de libérer l'architecte de sa responsabilité (Cass. 3e civ., 20 juin 2001, n° 99-40.242 : RDI 2001, p. 368).

L'architecte n'est en revanche pas redevable de la garantie de parfait achèvement visée par l'article 1792-6 du Code civil, laquelle n'est due que par l'entrepreneur qui a réalisé les travaux défectueux qui ont fait l'objet de réserves lors de la réception ou dans l'année suivant celle-ci (Cass. 3e civ., 7 juill. 2004, n° 03-11.248).

**Remarque :** Comme tous les constructeurs, l'architecte est tenu de garantir le risque d'engagement de sa responsabilité décennale en souscrivant une police d'assurance idoine (C. assur., art. L. 241-1). La garantie d'assurance profitera au maître de l'ouvrage et, le cas échéant, aux acquéreurs successifs de l'ouvrage, lesquels disposent d'un droit propre et privilégié sur les indemnités dues par l'assureur, ainsi que d'une action directe contre ce dernier pour faire valoir leur droit (C. assur., art. L. 124-3).

Lorsque les conditions d'application des garanties décennale et de bon fonctionnement sont réunies, le maître de l'ouvrage est tenu d'engager la responsabilité de l'architecte sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code civil, lesquels sont d'application exclusive (V., par ex. Cass, 3e civ., 12 nov. 2020, n°19-22376 : « les dommages qui relèvent d'une garantie légale ne peuvent donner lieu, contre les personnes tenues à cette garantie, à une action en réparation sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun ». – Dans le même sens : Cass. 3e civ., 8 juill. 2021, n°19-15165).

Lorsque, inversement, les dommages constatés ne remplissent pas ces conditions, leur réparation relève de la responsabilité de droit commun de l'architecte.

### Les responsabilités de droit commun encourues par l'architecte

L'architecte est lié au maître de l'ouvrage par un contrat dit de « louage d'ouvrage ». En cas d'inexécution ou de mauvaise exécution de celui-ci entraînant des dommages autres que ceux qui déclenchent les garanties légales des articles 1792 et suivants du Code civil (garantie décennale ou de bon fonctionnement), il encourt une responsabilité contractuelle de droit commun à l'égard du maître de l'ouvrage (A). À l'égard des tiers, lesquels ne bénéficient pas des garanties légales, ni ne sont liés à l'architecte par un quelconque contrat, l'architecte encourt une responsabilité de droit commun de type délictuel (B).

### Responsabilité contractuelle de droit commun

L'engagement de la responsabilité contractuelle de droit commun de l'architecte à l'égard de son co-contractant (maître de l'ouvrage) est possible dès lors qu'il est établi à l'encontre de celui-ci l'inexécution ou la mauvaise exécution d'une obligation dont il est débiteur au titre du contrat de louage d'ouvrage et/ou du mandat qui lui a éventuellement été confié.

A cet égard, les obligations susceptibles d'être non ou mal exécutées par l'architecte sont nombreuses, ce qui multiplie d'autant les risques d'engagement de sa responsabilité.

### Responsabilité pour défaut de conseil.

En pratique, la responsabilité de droit commun de l'architecte est fréquemment engagée en raison d'un manquement à son obligation de conseil. Selon une jurisprudence constante, en effet, « l'architecte n'est pas seulement un homme de l'art qui conçoit et dirige les travaux ; il est aussi un conseiller à la technicité duquel le client fait confiance et qui doit l'éclairer sur tous les aspects de l'entreprise qu'il lui demande d'étudier et de réaliser » (Cass. 1re civ., 25 juin 1963 : Bull. civ. I, n° 341 ; rapp. Ph. Malinvaud, RDI

1993, p. 222). En sa qualité de professionnel du bâtiment, l'architecte est ainsi tenu d'une obligation générale de conseil sur l'ensemble des aspects du projet, et cela pendant tout le temps de sa mission. A ce titre, il doit être complet et précis et ne saurait se contenter de « rares recommandations peu contraignantes et inefficaces » [Cass. 3e civ., 22 nov. 2000, n° 99-12.182]. Il doit aller jusqu'à décider de ne pas retenir les choix du maître d'ouvrage soucieux de réaliser une construction à moindre prix, lorsqu'ils aboutiraient à compromettre la solidité de l'ouvrage [Cass. 3e civ., 13 janv. 1982 : JurisData n° 1982-700043 ; JCP G 1982, IV, p. 115. – CA Paris, pôle 4, ch. 6, 26 oct. 2012, n° 11/00202].

Il faut relever toutefois que l'étendue de l'obligation de conseil de l'architecte dépend de l'étendue et de la durée de la mission qui lui a été confiée par le maître d'ouvrage [Cass. 3e civ., 21 nov. 2012, n° 11-19.778. – Cass. 3e civ., 20 mars 2013, n° 11-27.122. – Cass. 3e civ., 19 mai 2016, n° 14-28.278, 14-29.708]. Il a ainsi été jugé que l'architecte chargé d'une mission relative à l'obtention de permis de démolir et de construire n'est pas tenu de réaliser des travaux de reconnaissance des sols pour effectuer un diagnostic de la pollution éventuelle ni d'attirer l'attention sur le risque de s'abstenir de telles investigations [Cass. 3e civ., 30 janv. 2013, n° 11-27.792]. De même, l'architecte dont la mission est limitée au dépôt d'une demande de permis de construire n'est plus redevable de son obligation de conseil postérieurement au dépôt de la demande [Cass. 3e civ., 9 janv. 2002, n° 00-14.002].

En cas de litige, le fardeau de la preuve repose sur l'architecte, lequel doit démontrer qu'il a rempli son obligation de conseil [Cass. 3e civ., 4 mai 1976, n° 74-14.119. – Cass. 3e civ., 14 déc. 2004 : Constr.-Urb. 2005, 30, obs. Rousseau. – Cass. 3e civ., 17 déc. 2013, n° 12-28.019].

**Nota :** Le devoir de conseil de l'architecte subsiste en présence d'un maître d'ouvrage notoirement compétent. Il a ainsi été jugé que la compétence notoire du maître d'ouvrage dans le domaine de la construction de cliniques ne dispense pas l'architecte de remplir son devoir d'information et de conseil en l'avertissant de l'insuffisance de l'installation de renouvellement de l'air prévue au regard de recommandations unanimement admises dans la profession [Cass. 3e civ., 23 mars 2017, n° 15-16.077 : Constr.-Urb. 2017, n° 73, obs. M.-L. Pagès de Varenne].

### Responsabilité liée à un manquement à une obligation technique.

→ L'architecte est débiteur d'obligations « techniques » d'abord au stade de la conception. Il doit concevoir un projet réalisable tenant compte des contraintes du sol et du sous-sol [Cass. 3e civ., 25 févr. 1998, n° 96-10.598. – Cass. 3e civ., 12 nov. 2014, n° 13-19.894]. De même est-il tenu de vérifier les éléments du sous-sol et leur compatibilité avec la construction envisagée [Cass. 3e

civ., 24 mai 1989, n° 87-19.169]. L'architecte est également responsable de l'implantation du bâtiment. Il commettrait une faute de conception engageant sa responsabilité en dressant des plans de l'immeuble sans tenir compte de l'altimétrie et de la différence de niveau du terrain sur lequel le bâtiment devait être implanté [Cass. 3e civ., 5 oct. 2004, n° 03-16.276]. Toujours au stade de la conception, l'architecte est responsable du choix et de la qualité des matériaux qu'il préconise. Le vice d'un matériau, même s'il n'était pas normalement décelable à l'époque de la construction, ne peut constituer en lui-même une cause étrangère exonératoire pour l'architecte [Cass. 3e civ., 7 mars 1990, n° 88-14.866]. Le simple respect des normes ne suffit pas, l'architecte devant s'assurer que les matériaux utilisés sont adaptés à la situation précise des lieux [Cass. 3e civ., 26 oct. 2005, n° 04-16.405].

→ L'architecte est également débiteur d'obligations « techniques » au stade de la passation des marchés. Il doit, notamment, vérifier que les entreprises qu'il propose au maître d'ouvrage ont les compétences suffisantes [Cass. 3e civ., 17 déc. 1997, n° 96-11.813. – Cass. 3e civ., 11 avr. 2012, n° 10-28.325] et qu'elles sont effectivement assurées [Cass. 3e civ., 17 déc. 1997, n° 96-11.83].

→ L'architecte est encore débiteur d'obligations « techniques » au stade de l'exécution des travaux. Dans le cadre de sa mission de direction des travaux et partant, de son obligation de coordonner les entreprises, l'architecte est responsable du respect des délais d'exécution, sauf à établir la faute du maître d'ouvrage, celle des entrepreneurs ou l'existence d'un cas de force majeure [Cass. 3e civ., 19 juin 1996 : RDI 1996, p. 571]. L'architecte doit par ailleurs vérifier l'avancement des travaux et leur conformité avec les pièces du marché. Toutefois, le devoir de surveillance des travaux n'implique pas une présence et un contrôle permanents sur le chantier [Cass. 3e civ., 4 mai 2016, n° 15-14.671 et 15-18.717].

→ L'architecte est, enfin, tenu d'obligations « techniques » à l'issue des travaux. Il assiste le maître d'ouvrage pour la réception des travaux, organise une visite contradictoire en vue de la réception, signale au maître d'ouvrage les désordres et défauts de conformité apparents [Cass. 3e civ., 30 oct. 1991, n° 90-12.993. – Cass. 3e civ., 12 avr. 2012, n° 10-27.725] et rédige les procès-verbaux comportant la liste des réserves éventuellement formulées. Postérieurement à la réception, l'architecte suit le déroulement des reprises liées aux réserves et constate la levée des réserves en présence du maître d'ouvrage et de l'entrepreneur.

### Responsabilité liée au manquement à des obligations financières et comptables.

L'architecte doit renseigner le maître d'ouvrage sur le coût prévisionnel des travaux, mais également se renseigner sur les possibilités financières du maître d'ouvrage avant d'établir les plans et les devis [CA Paris, 1re

ch., 21 nov. 1991 : JCP 1992, IV, 1917 ; RDI 1992, p. 519]. L'architecte est ainsi tenu de s'assurer de la solvabilité du maître d'ouvrage [Cass. 1re civ., 13 nov. 1961 : Bull. civ. I, n° 518] et d'attirer son attention sur les conséquences d'une économie excessive [Cass. 3e civ., 16 mars 1977 : Bull. civ. III, n° 125]. En outre, l'architecte se doit de faire respecter le budget défini en cours de travaux [Cass. 3e civ., 29 mars 2011, n° 10-14.510] ; il commet une faute lorsqu'il ne prévoit pas l'ensemble des travaux nécessaires à la construction d'un ouvrage dont le coût prévisionnel est déterminé [Cass. 3e civ., 21 janv. 2000 : RDI 2000, p. 570].

### Responsabilité liée à un manquement aux obligations administratives et juridiques.

L'architecte doit s'assurer de la conformité du projet aux règles d'urbanisme. Il lui appartient de respecter les dispositions des règlements d'urbanisme dont la connaissance relève de son art [Cass. 3e civ., 12 sept. 2012, n° 10-28.167 : responsabilité de l'architecte à la suite de l'annulation définitive d'un permis de construire par le juge administratif pour violation du PLU de la commune et d'un plan de prévention des risques naturels. V. également, Cass. 3e civ., 25 sept. 2012, n° 11-11.936]. L'architecte doit tenir compte des prescriptions qui conditionnent l'obtention du permis de construire et, par exemple, des prescriptions du cahier des charges d'un lotissement [Cass. 3e civ., 17 nov. 1981 : Bull. civ. III, n° 190. – Cass. 3e civ., 28 févr. 2007, n° 06-10832]. L'architecte se doit d'alerter le maître d'ouvrage sur la nécessité d'obtenir l'autorisation du syndicat des copropriétaires avant le démarrage des travaux [Cass. 3e civ., 25 janv. 2011, n° 10-11.720].

Dès lors que les dommages provoqués par l'inexécution ou la mauvaise exécution de ses obligations par l'architecte ne sont pas de la nature de ceux qui déclenchent les garanties légales des constructeurs (Cf supra I), la responsabilité encourue par celui-ci à l'égard du maître de l'ouvrage est une responsabilité contractuelle de droit commun [C. civ., art. 1231-1]. Cette responsabilité pourra ainsi être engagée en présence de dommages affectant un ouvrage non réceptionné [Cass. 3e civ., 8 mars 1995 : RDI 1995, p. 333, obs. Ph. Malinvaud et L. Boulbi], en présence de défauts de conformité, de désordres purement esthétiques [Cass. 3e civ., 30 nov. 2017, n° 16-24.298], de manquements à l'obligation de conseil n'entraînant pas de désordres à l'ouvrage [Cass. 3e civ., 30 nov. 2011, n° 10-21.27], de retard dans la réalisation des travaux [Cass. 3e civ., 28 oct. 2003, n° 02-13.986, a contrario], ou encore de dépassement du coût des travaux [Cass. 3e civ., 8 oct. 2013, n° 12-15.340].

La jurisprudence considère que l'architecte est redevable d'une obligation de moyens à l'égard du maître d'ouvrage. Il en résulte qu'il incombe à ce dernier d'apporter la preuve d'une faute de l'architecte en lien avec le préjudice allégué, s'il entend engager la responsabilité de celui-ci [Cass. 3e civ., 3 oct. 2001,

n° 00-13.718. – Cass. 3e civ., 4 déc. 2012, n° 11-19.370 : Constr.-Urb. 2013, comm. 25, M.-L. Pagès de Varenne). La charge de la preuve reste toutefois inversée en matière de défaut de conseil, dans le cadre duquel il appartient à l'architecte de démontrer avoir exécuté son obligation de conseil auprès du maître d'ouvrage (Cass. 3e civ., 4 mai 1976, n° 74-14.119. – Cass. 3e civ., 14 déc. 2004 : Constr.-Urb. 2005, 30, obs. Rousseau. – Cass. 3e civ., 17 déc. 2013, n° 12-28.019).

**Nota :** Par dérogation au droit commun, les actions engagées à l'encontre des architectes pour des dommages affectant l'ouvrage sur le fondement contractuel sont soumises au délai de 10 ans à compter de la réception, en vertu de l'article 1792-4-3 du Code civil. Une controverse doctrinale existe en revanche sur la soumission à cet article des actions contractuelles de droit commun dirigées contre des constructeurs en l'absence de dommages à l'ouvrage.

### Responsabilité délictuelle de droit commun

Lorsqu'aucun contrat ne lie l'architecte au demandeur, l'éventuelle responsabilité du premier à l'égard du second est de nature délictuelle.

Ainsi, l'architecte peut être amené à garantir les autres locataires d'ouvrage. Il a été jugé, par exemple, que l'architecte qui commet

des fautes dans l'exercice de sa mission doit garantir l'entrepreneur des condamnations prononcées contre lui (Cass. 3e civ., 6 déc. 2000 : RDI 2001, p. 161).

Toujours sur le terrain délictuel, la responsabilité de l'architecte peut également être engagée par des voisins du chantier, sur le fondement de la théorie prétorienne selon laquelle « nul ne doit causer à autrui des troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage ». Il a ainsi été jugé que l'architecte ayant une mission complète de conception et de direction des travaux doit être considéré comme voisin occasionnel en ce qui concerne l'exercice de cette mission et qu'il engage en conséquence sa responsabilité en raison des dommages causés aux avoisinants (CA Paris, pôle 4, ch. 5, 17 avr. 2013, n° 09/18859 : JurisData n° 2013-007645 ; Constr.-Urb. 2013, comm. 101).

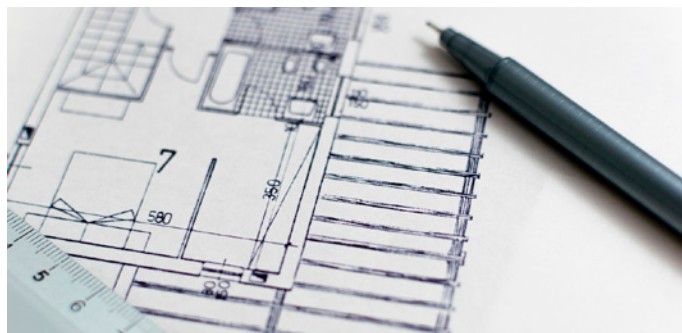
Lorsque le tiers qui réclame réparation à l'architecte n'est ni co-contractant de ce dernier, ni un voisin du chantier, l'action qu'il intente contre l'architecte aura pour fondement la responsabilité délictuelle de droit commun fondée sur les articles 1240 et suivants du Code civil. Le succès de cette action suppose démontrée l'existence d'une faute (C. civ., art. 1240 et 1241), d'un fait de la chose dont l'architecte aurait la garde (C. civ. art. 1242, al. 1) ou du fait d'un préposé dont l'architecte devrait répondre en qualité de commettant (C. civ., art. 1242, al. 5). Ainsi,

par exemple, en cas d'erreur de plan ayant entraîné une chute de la construction sur un passant, la responsabilité de l'architecte fautif pourrait être retenue sur le fondement des articles 1240 ou 1241 du Code civil. L'obtention d'une indemnisation demeure en tout état de cause subordonnée à la preuve d'un lien de causalité entre le dommage invoqué et le fait générateur de responsabilité imputé à l'architecte.

**Remarque :** En vertu de l'article 16 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, « tout architecte, personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée en raison des actes qu'il accomplit à titre professionnel ou des actes de ses préposés, doit être couvert par une assurance. Chaque année, toute personne assujettie à cette obligation produit au conseil régional de l'ordre des architectes dont il relève une attestation d'assurance pour l'année en cours ». Cette obligation d'assurance, propre à la profession réglementée d'architecte, dépasse le champ d'application de l'assurance construction obligatoire ; en effet, l'architecte se doit d'être couvert pour l'ensemble des actes qu'il accomplit à titre professionnel, lui-même ou par l'intermédiaire de ses préposés, ce qui va bien au-delà de la simple garantie des désordres de nature décennale.

**Source :** [www.legifrance.gouv.fr/](http://www.legifrance.gouv.fr/) / [www.architectes.org/](http://www.architectes.org/) / [www.acpresse.fr](http://www.acpresse.fr)

## EN RÉSUMÉ...



### La responsabilité de l'architecte en tant que constructeur

L'intervention d'un architecte est courante dans les opérations de construction, car elle est souvent imposée par la loi. Cependant, il arrive que le maître de l'ouvrage ne soit pas satisfait du résultat final ou que des tiers se plaignent des désagréments causés par la construction. Dans ces cas, il est important de savoir si l'architecte peut être tenu responsable des dommages causés.

#### LA RESPONSABILITÉ DÉCENNALE DE L'ARCHITECTE

Selon l'article 1792-1 du Code civil, l'architecte est considéré comme un constructeur de l'ouvrage. En tant que tel, il est responsable de plein droit.

Lorsque des dommages compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination, l'architecte engage sa responsabilité décennale envers le maître de l'ouvrage et les acquéreurs successifs de celui-ci. Il en va de même pour les dommages affectant les éléments d'équipement d'un ouvrage. En outre, la garantie de bon fonctionnement s'applique aux

dommages qui affectent le fonctionnement des éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage et qui apparaissent dans les deux années suivant la réception de l'ouvrage.

Dans les cas visés par les articles 1792, 1792-2 ou 1792-3 du Code civil, la responsabilité de l'architecte est automatiquement engagée envers le maître de l'ouvrage, sans qu'il soit nécessaire d'établir une faute de l'architecte. Seule une cause étrangère peut le libérer de sa responsabilité.

#### LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

Contrairement à l'entrepreneur, l'architecte n'est pas tenu de la garantie de parfait achèvement, qui est due uniquement par l'entrepreneur qui a réalisé les travaux défectueux ayant fait l'objet de réserves lors de la réception ou dans l'année suivant celle-ci.

#### L'ASSURANCE

Comme tous les constructeurs, l'architecte est tenu de souscrire une police d'assurance pour garantir le risque d'engagement de sa responsabilité décennale. Cette garantie profite au maître de l'ouvrage et, le cas échéant, aux acquéreurs successifs de l'ouvrage, qui disposent d'un droit propre et privilégié sur les indemnités dues par l'assureur, ainsi que d'une action directe contre celui-ci pour faire valoir leur droit.

#### PROCÉDURE

Lorsque les conditions d'application des garanties décennale et de bon fonctionnement sont réunies, le maître de l'ouvrage doit engager la responsabilité de l'architecte sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code civil, qui sont d'application exclusive.

**Source :** <https://www.welinkbuilders.fr/blog/larchitecte-obligations-responsabilite-contractuelle>

# EN RÉSUMÉ...



## La responsabilité contractuelle de droit commun encourue par l'architecte

Lorsqu'un architecte signe un contrat avec un client pour réaliser un projet, il doit respecter des obligations envers ce dernier. Le cas contraire, le client peut engager sa responsabilité contractuelle.

### RESPONSABILITÉ POUR DÉFAUT DE CONSEIL

L'architecte est responsable envers le maître de l'ouvrage s'il manque à ses obligations. Il doit fournir un conseil complet et précis sur tous les aspects du projet et refuser les choix compromettant la solidité de l'ouvrage. Le défaut de conseil cause souvent l'engagement de la responsabilité de l'architecte. L'étendue de son obligation de conseil dépend de la durée et de l'étendue de sa mission.

L'architecte doit prouver avoir rempli son devoir de conseil en cas de litige. Même si le maître d'ouvrage est compétent, l'architecte doit toujours remplir ce devoir.

### Responsabilité liée :

→ à un manquement à une obligation technique.

L'architecte a des obligations techniques à différents stades du projet de construction.

- Stade de la conception : tenir compte des contraintes du sol et du sous-sol, vérifier les éléments du sous-sol, s'assurer de l'implantation correcte du bâtiment et choisir des matériaux de qualité adaptés aux lieux.
- Stade de la passation des marchés : s'assurer que les entreprises proposées ont les compétences et les assurances nécessaires.
- Stade de l'exécution des travaux : coordonner les entreprises, respecter les délais d'exécution et vérifier la conformité des travaux avec les pièces du marché.
- A l'issue des travaux : assister le maître d'ouvrage pour la réception des travaux, signaler les désordres et défauts de conformité et suivre le déroulement des reprises liées aux réserves
- au manquement à des obligations financières et comptables.

### L'architecte doit :

- informer le propriétaire du coût estimé des travaux et s'assurer qu'il a les moyens financiers avant de commencer la conception des plans et devis ;
- s'assurer que le propriétaire respecte le budget établi pendant les travaux ;
- attirer l'attention du propriétaire sur les conséquences néfastes d'une économie excessive.
- Haut du formulaire
- Bas du formulaire
- à un manquement aux obligations administratives et juridiques.

### L'architecte est responsable :

- De la conformité du projet aux règles d'urbanisme ;
- Des prescriptions pour obtenir le permis de construire ;
- D'alerter le maître d'ouvrage sur l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires

Sa responsabilité envers le maître d'ouvrage est contractuelle de droit commun si les dommages causés ne déclenchent pas les garanties légales des constructeurs. Cette responsabilité inclut :

- Les dommages pour un ouvrage non réceptionné ;
- Des défauts de conformité ;
- Des désordres esthétiques ;
- Des manquements à l'obligation de conseil ;
- Des retards dans la réalisation des travaux ;
- Le dépassement du coût des travaux.

Source : <https://www.village-justice.com/articles/faute-architecte-charge-une-mission-maitrise-oeuvre-complete,34077.html>

## La responsabilité délictuelle de droit commun de l'architecte

### RESPONSABILITÉ ENVERS LES AUTRES LOCATEURS D'OUVRAGE ET LES VOISINS DU CHANTIER

Lorsqu'il n'y a pas de contrat entre l'architecte et le demandeur, la responsabilité de l'architecte envers ce dernier est de nature délictuelle. Par conséquent, l'architecte peut être amené à garantir les autres locataires d'ouvrage en cas de fautes commises dans l'exercice de sa mission.

La jurisprudence a également établi que l'architecte peut engager sa responsabilité envers les voisins du chantier sur le fondement de la théorie prétorienne selon laquelle « nul ne doit causer à autrui des troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage ». Lorsque l'architecte a une mission complète de conception et de direction des travaux, il est considéré comme un voisin occasionnel, et sa responsabilité peut être engagée en cas de dommages causés aux avoisinants.

### RESPONSABILITÉ ENVERS LES TIERS

Lorsque le tiers qui réclame réparation à l'architecte n'est ni co-contractant de ce dernier, ni un voisin du chantier, l'action qu'il intente contre l'architecte sera fondée sur la responsabilité délictuelle de droit commun, conformément aux articles 1240 et suivants du Code civil. Pour que cette action réussisse, il faut démontrer l'existence d'une faute, d'un fait de la chose dont l'architecte a la garde ou du fait d'un préposé dont l'architecte doit répondre en qualité de commettant. Toutefois, l'obtention d'une indemnisation est subordonnée à la preuve d'un lien de causalité entre le dommage invoqué et le fait générateur de responsabilité imputé à l'architecte.

### L'OBLIGATION D'ASSURANCE DE L'ARCHITECTE

En vertu de l'article 16 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, tout architecte dont la responsabilité peut être engagée en raison des actes qu'il accomplit à titre professionnel ou des actes de ses préposés doit être couvert par une assurance. Cette obligation d'assurance dépasse le champ d'application de l'assurance construction obligatoire et s'applique à l'ensemble des actes que l'architecte accomplit à titre professionnel. Chaque année, l'architecte doit produire au conseil régional de l'ordre des architectes dont il relève une attestation d'assurance pour l'année en cours.

Source : <https://www.architectes.org/la-responsabilite-C3%A9-professionnelle>

# ! PARTENAIRES



**alteas.fr**

**Alteas, courtier en assurances** | ✉ [alteas@alteas.fr](mailto:alteas@alteas.fr) | ☎ 05 56 00 50 65  
**BORDEAUX** | 1 quai Président Wilson 33130 Bègles  
**PARIS** | 27 Avenue de l'Opéra 75001 Paris  
**ST-JEAN DE LUZ** | 29 Boulevard du Commandant Passicot 64500 St-Jean de Luz

**Suivez-nous :** AlteasAssurancesEntreprises groupe-alteas