

Droit des contrats spéciaux

Leçon 8 : Contrat d'entreprise appliqué à la construction immobilière

Nicolas BARGUE

Table des matières

Section 1. Le contenu du contrat d'entreprise appliqué à la construction.....	p. 2
§1. Les conditions de validité du contrat.....	p. 2
§2. Les effets du contrat.....	p. 4
A - Les obligations du constructeur.....	p. 4
1. L'obligation de réaliser la construction.....	p. 4
2. Les obligations accessoires.....	p. 4
B - Les obligations du maître de l'ouvrage.....	p. 5
§3. La sous-traitance.....	p. 5
Section 2. La responsabilité du constructeur.....	p. 8
§1. La réception de l'immeuble.....	p. 8
§2. Les garanties du constructeur.....	p. 8
A - La garantie de parfait achèvement.....	p. 9
B. La garantie de bon fonctionnement.....	p. 9
C - La garantie décennale.....	p. 10
§3. La responsabilité de droit commun du constructeur.....	p. 11

Le contrat d'entreprise trouve de nombreuses illustrations dans des domaines variés, en raison de la généralité de sa définition. Mais l'une de ses illustrations les plus remarquables et les plus fréquentes concerne la construction d'ouvrages immobiliers. En effet, l'édification d'un bâtiment constitue une prestation de service entrant dans le champ d'application du contrat d'entreprise. Du reste, certaines dispositions du Code civil, qui appartiennent au chapitre relatif au louage d'ouvrage, sont en réalité consacrées à cette situation particulière.

Remarque

Ces règles revêtent une grande importance pratique, en raison de l'importance économique et sociale du secteur de la construction immobilière, de son impact sur l'environnement et l'urbanisme, mais aussi de la fréquence de ce type de contrats.

En la matière, un travail de qualification est nécessaire, car plusieurs catégories de contrats peuvent servir de support à une opération de construction.

Exemple

Il en est ainsi du contrat de promotion immobilière, qui vise à la réalisation de programmes de construction. Le promoteur immobilier peut certes réaliser des actes matériels d'édification de bâtiments, mais il se distingue de l'entrepreneur en ce que sa mission principale est de conclure des actes juridiques et de procéder à des opérations administratives et financières en vue de la construction.

Le promoteur agit donc en tant qu'intermédiaire, en représentant du maître de l'ouvrage et conclut pour son compte des contrats d'entreprise, entre autres actes. Le contrat est en vérité un mandat d'intérêt commun.

Certaines ventes peuvent aussi donner lieu à une opération de construction d'immeuble, même si ce contrat instantané s'accommode mal de travaux étalés sur une période de temps parfois longue. La vente en état futur d'achèvement est ainsi une vente très particulière, qui porte sur un immeuble à construire, et qui engage le vendeur à édifier un immeuble dans un délai déterminé. Dans ce schéma, le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol, et les ouvrages à bâtir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure des travaux.

Les contrats de promotion immobilière et de vente d'immeuble à construire sont en partie soumis aux règles du contrat d'entreprise, par renvoi des articles [1831-1](#) et [1646-1](#) du Code civil, respectivement. Mais ils restent fondamentalement des contrats de mandat et de vente, respectivement.

La construction est au contraire réalisée au moyen d'un contrat d'entreprise lorsque le maître de l'ouvrage traite directement avec l'entrepreneur, c'est-à-dire le constructeur. Dans ce cas, les règles de droit commun du contrat d'entreprise ont évidemment vocation à s'appliquer, mais elles sont complétées par d'autres règles spécifiques à la construction.

Ce sont les différents points qu'il conviendra d'aborder, à travers le contenu du contrat (Section 1) et la responsabilité de l'entrepreneur (Section 2).

Section 1. Le contenu du contrat d'entreprise appliqué à la construction

Outre les questions classiques de la validité (§1) et des effets (§2) du contrat d'entreprise, il convient d'étudier la problématique, particulièrement présente dans le secteur de la construction, de la sous-traitance (§3).

§1. Les conditions de validité du contrat

Les conditions de formation du contrat d'entreprise en matière de construction immobilière sont en principe celles étudiées au titre du droit commun du contrat d'entreprise. Le droit commun des contrats et de la preuve des obligations tend alors à s'appliquer.

Pour autant, un écrit est conseillé pour des raisons probatoires, concernant le prix forfaitaire fixé par les parties, mais aussi fondamentalement l'existence de l'engagement et son contenu. En l'absence d'écrit, il faudrait recourir à un commencement de preuve par écrit pour établir les obligations de l'entrepreneur et du maître de l'ouvrage.

Remarque

Un important cas particulier est celui du contrat de construction de maison individuelle, réglementé aux articles [L. 230-1 et suivants](#) du Code de la construction et de l'habitation. Le contrat de construction de maison individuelle est un contrat d'entreprise doté de certaines règles dérogatoires. Il vise la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, comportant deux logements au maximum au profit d'un seul maître de l'ouvrage.

En pratique, le cas visé est celui d'un immeuble construit au profit d'un maître de l'ouvrage unique, au moins pour partie à usage d'habitation. L'immeuble peut comporter un logement pour le maître de l'ouvrage, ou deux au maximum s'il décide de loger des proches ou de louer le second logement. Si ces conditions sont remplies, la qualification du contrat est nécessairement celle de contrat de construction de maison individuel, et le régime correspondant s'applique donc. Les règles sont alors les suivantes.

Le contrat de construction de maison individuelle, de par sa définition, nécessite une protection particulière du maître de l'ouvrage qui contracte à des fins au moins en partie non-professionnelles. C'est pourquoi un formalisme protecteur, d'ordre public est établi par le législateur. Il présente un caractère d'ordre public, de sorte que les parties ne peuvent l'écarter.

Certaines règles diffèrent selon que le maître de l'ouvrage fait construire sur des plans fournis par l'entrepreneur, ou dans le cas inverse. Mais dans un cas comme dans l'autre, un écrit est requis pour constater le contrat. Il s'agit donc d'une exception au consensualisme de principe du contrat d'entreprise, fondamentale au point que des sanctions pénales de 2 ans d'emprisonnement et 300.000 euros d'amende sont encourues en cas d'exécution des travaux en l'absence d'écrit.

Non seulement un écrit est alors requis, mais de nombreuses mentions obligatoires doivent y figurer, à peine de nullité du contrat.

Exemple

Par exemple, lorsque l'entrepreneur fournit les plans de l'immeuble, l'acte doit comporter des énonciations telles que :

- la désignation du terrain à construire,
- les caractéristiques techniques du bâtiment,
- le prix convenu et les modalités de règlement et de financement,
- l'indication de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la construction,
- la date d'ouverture du chantier,
- les délais de travaux et pénalités de retard applicables,
- ou encore la référence de l'assurance de l'ouvrage.

Les établissements de crédit se voient même reconnaître un pouvoir de contrôle de ce formalisme, puisqu'ils ne peuvent pas émettre d'offre de prêt au maître de l'ouvrage tant qu'ils n'ont pas été en mesure de s'assurer que toutes les énonciations obligatoires sont présentes dans le contrat.

À l'inverse, d'autres clauses sont prohibées et réputées non écrites, par exemple celles qui exonèrent l'entrepreneur de son obligation d'exécuter les travaux dans les délais convenus.

On retrouve, à un degré moindre, un formalisme comparable dans le contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plans. Il est destiné à protéger les maîtres de l'ouvrage dans le secteur de la construction à usage d'habitation.

§2. Les effets du contrat

Les effets du contrat sont pour l'essentiel ceux du contrat d'entreprise de droit commun, notamment les obligations du constructeur (A) et du maître de l'ouvrage (B). Mais ils sont aménagés en fonction de l'objet particulier du contrat.

A - Les obligations du constructeur

Le constructeur est évidemment tenu de réaliser la construction projetée (1), mais cette obligation principale est accompagnée d'obligations accessoires (2).

1. L'obligation de réaliser la construction

Remarque

En matière de construction immobilière, l'obligation principale de l'entrepreneur est évidemment d'édifier la construction spécifiée au contrat, dans les délais convenus, ou à défaut dans un délai raisonnable apprécié le cas échéant par les juges.

Mais la particularité en la matière est que le constructeur est tenu d'une obligation de résultat. Dès lors que la construction n'est pas conforme aux plans et à la destination projetée de l'immeuble, la responsabilité du constructeur est engagée.

Plus précisément, le constructeur doit suivre les règles de l'art en matière de construction, afin de s'assurer de la qualité du résultat, et donc faire preuve d'un savoir-faire technique. Il est aussi tenu de respecter les normes, notamment d'urbanisme et environnementales, ainsi que les spécifications du permis de construire.

2. Les obligations accessoires

Du fait de la spécificité de la construction immobilière et de l'importance accordée à ce secteur, les obligations accessoires de l'entrepreneur font l'objet d'une attention particulière.

Ainsi, le devoir de conseil du constructeur est crucial en raison de la technicité de la matière. L'entrepreneur doit alerter le maître de l'ouvrage sur l'ensemble des risques encourus à chaque stade de la construction, y compris au regard de la destination prévue du bien. Il doit ainsi présenter ses conseils sur les techniques et matériaux à utiliser.

Remarque

L'immeuble bâti doit évidemment respecter toutes les normes en vigueur assurant la sécurité des personnes et des biens.

Enfin, l'entrepreneur est tenu d'une obligation de surveillance sur le chantier. En effet, il n'est pas rare que plusieurs entreprises interviennent, dont certaines en tant que sous-traitantes, et l'entrepreneur principal, avec

qui a traité le maître de l'ouvrage doit coordonner les travaux. Il doit aussi prendre livraison des matériaux et fournitures prévus, et à cette occasion s'assurer de leur conformité apparente par rapport aux commandes faites, et plus largement aux stipulations contractuelles.

B - Les obligations du maître de l'ouvrage

Le maître de l'ouvrage est débiteur du prix des travaux de construction. Le prix peut, comme en droit commun du contrat d'entreprise, être fixé par forfait ou en série, à la suite d'un devis établi par l'entrepreneur.

Comme les travaux sont généralement d'une certaine ampleur, le maître de l'ouvrage règle le prix par tranches, au fur et à mesure de l'exécution, selon des délais fixés contractuellement. Des avances peuvent être également prévues, et les retards observés dans le paiement donnent lieu à des intérêts moratoires.

Remarque

Des garanties de paiement sont mises en place en application de l'article [1799-1](#) du Code civil, dans le cas où le marché excède la somme fixée par décret de 12 000 euros.

Dans ce cas, si le prix des travaux est financé par un crédit spécifique, l'établissement de crédit a interdiction de verser les sommes à une personne autre que l'entrepreneur.

Et lorsque les travaux n'ont fait l'objet d'aucun crédit à cette fin, le maître de l'ouvrage doit fournir à l'entrepreneur le cautionnement solidaire d'un établissement de crédit.

À l'inverse, profitent au maître de l'ouvrage ce que l'on appelle les retenues de garantie. Les parties ont la possibilité de les stipuler dans le contrat.

Selon ce mécanisme des retenues de garantie, chaque acompte versé par le maître de l'ouvrage est amputé d'une fraction, qui est au maximum de 5% du prix à verser. Ces sommes ne sont pas conservées par le maître de l'ouvrage, mais elles sont versées à un tiers désigné par les parties qui en fait la consignation. Les sommes ainsi consignées seront ensuite utiles en cas de réserves posées par le maître de l'ouvrage au moment de la réception de l'immeuble. Elles serviront pour réaliser les travaux nécessaires à la reprise des défauts observés sur le bâtiment.

Remarque

Cette retenue de garantie est une simple faculté pour les parties.

Celles-ci peuvent également, à titre alternatif, prévoir la fourniture par le constructeur d'un cautionnement pour un montant égal à celui de la retenue. Ainsi, l'entrepreneur peut percevoir l'intégralité du prix sans qu'il ne soit amputé de 5 %, et la garantie fournie au maître de l'ouvrage est tout aussi efficace.

Si des travaux de reprise doivent être réalisés après la réception en raison de défauts de l'ouvrage, ils peuvent être financés par ce cautionnement donné par un établissement de crédit.

Outre le paiement du prix, le maître de l'ouvrage est tenu d'offrir sa coopération à l'entrepreneur, en fournissant l'ensemble des documents nécessaires et toutes les informations pertinentes à la bonne fin des travaux.

Au contraire, le maître de l'ouvrage ne doit pas s'immiscer dans la réalisation des travaux, à moins qu'il ne soit doté de compétences notoires en la matière. En effet, son immixtion excessive pourrait conduire à une exonération de responsabilité du constructeur en cas de défaut de la construction.

§3. La sous-traitance

Très souvent, l'entrepreneur chargé des travaux ne les exécute pas lui-même en intégralité. En effet, le chantier nécessite l'intervention de nombreux corps de métier, toutes ces spécialités n'étant pas nécessairement couvertes par l'entrepreneur lui-même. Cette situation donne lieu à des contrats de sous-traitance.

La sous-traitance est donc le contrat par lequel un entrepreneur principal confie une partie de la prestation à fournir à un autre entrepreneur, que l'on appelle sous-traitant. Ce contrat s'analyse comme un contrat d'entreprise, mais subordonné à un autre contrat d'entreprise.

Le recours à la sous-traitance pour une partie des travaux est sans effet sur la responsabilité de l'entrepreneur principal envers le maître de l'ouvrage : en tout état de cause, il s'est rendu coupable de l'inexécution du contrat d'entreprise passé avec le maître de l'ouvrage, et demeure responsable à cet égard. Simplement, il peut le cas échéant se retourner contre les sous-traitants.

La sous-traitance est régie par une loi du 31 décembre 1975, qui a pour objectif la protection des sous-traitants. L'article 3 de cette loi pose la règle selon laquelle le sous-traitant doit être agréé par le maître de l'ouvrage, ainsi que les conditions financières de la sous-traitance. Cette règle s'explique par un *intuitus personae* présent dans le contrat d'entreprise en matière de construction : le maître de l'ouvrage doit pouvoir décider quelle personne est chargée de l'édification de l'immeuble. Si l'entrepreneur principal omet de solliciter l'agrément du maître de l'ouvrage, il commet une faute pouvant donner lieu à responsabilité civile, même si le contrat de sous-traitance reste valable.

Remarque

Comme tout entrepreneur, le sous-traitant doit exécuter la prestation promise au contrat, et engage sa responsabilité contractuelle envers l'entrepreneur principal en cas d'inexécution. En général, l'entrepreneur assigné en responsabilité par le maître de l'ouvrage appelle en garantie le sous-traitant dont l'intervention est à l'origine du dommage. Dans ce cas, en effet, le maître de l'ouvrage peut demander réparation à l'entrepreneur principal, lequel exerce ensuite un recours contre le sous-traitant auteur du dommage.

Pour autant, le maître de l'ouvrage peut directement rechercher la responsabilité du sous-traitant. Son action est simplement de nature délictuelle, car ils ne sont pas directement liés par contrat.

Le sous-traitant est payé par l'entrepreneur principal de la prestation réalisée. En cas de défaillance de l'entrepreneur, le sous-traitant peut mettre en œuvre une garantie obligatoirement donnée, qui consiste en un cautionnement donné par un établissement de crédit. À défaut de la constitution de cette garantie par l'entrepreneur principal, la nullité du contrat de sous-traitance est encourue.

Les chances de paiement du sous-traitant sont encore renforcées par l'action directe contre le maître de l'ouvrage, reconnue au sous-traitant par l'article 12 de la loi du 31 décembre 1975. Cette action directe, accordée malgré l'absence de contrat entre le sous-traitant et le maître de l'ouvrage, permet de passer outre la défaillance de l'entrepreneur principal.

Pour que soit exercée l'action directe du sous-traitant, il est nécessaire qu'il ait été agréé par le maître de l'ouvrage. Par ailleurs, le sous-traitant ne peut réclamer que les sommes qui correspondent aux prestations qu'il a effectuées, et qui profitent effectivement au maître de l'ouvrage.

L'action directe est aussi enfermée dans la double limite fixée par le contrat d'entreprise et le contrat de sous-traitance. D'une part, le sous-traitant ne peut pas réclamer davantage que ce qui lui reste dû par l'entrepreneur principal. D'autre part, il ne peut pas demander au maître de l'ouvrage plus que les sommes dues par ce dernier envers l'entrepreneur principal. Ainsi, dans l'hypothèse où le maître de l'ouvrage aurait intégralement payé l'entrepreneur principal, l'action directe se trouve fermée.

En savoir plus : Avant-projet de réforme et sous-traitance

L'avant-projet de réforme propose d'introduire dans le droit commun du contrat d'entreprise des textes régissant les rapports entre les parties en cas de sous-traitance.

Ainsi, le maître de l'ouvrage pourrait exercer contre le sous-traitant toutes les actions nées au titre du contrat de sous-traitance, et le sous-traitant disposerait à l'inverse d'une action directe en paiement contre le maître de l'ouvrage sans distinction selon qu'il a été agréé ou non.

Section 2. La responsabilité du constructeur

La réception de l'immeuble constitue la notion clé pour déterminer quelles responsabilités s'appliquent au constructeur (§1). Peuvent en effet être engagées différentes garanties légales (§2), ainsi que sa responsabilité de droit commun (§3). L'avant-projet de réforme propose de conserver la grande majorité de ces règles dans leur rédaction actuelle.

§1. La réception de l'immeuble

L'article 1792-6 du Code civil définit la réception comme « *l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves.* ».

La réception n'est donc pas simplement constituée par l'achèvement des travaux ou la livraison du bien, mais par l'acceptation donnée par le maître de l'ouvrage. Si certains défauts subsistent, cette acceptation peut toutefois être accompagnée de réserves, qui seront levées par la suite si des travaux de reprise sont effectués. Rien ne s'oppose donc à ce que soit effectuée la réception d'un ouvrage inachevé.

La réception est en général amiable. Elle résulte d'un état des lieux contradictoire réalisé par les parties, répertoriant les défauts éventuels à corriger. Une réception tacite est possible, même si cette situation est plus rare, et elle doit alors être sans équivoque de la part du maître de l'ouvrage. Elle est par exemple caractérisée par la prise de possession des lieux par le maître de l'ouvrage, accompagnée du paiement quasi complet du prix.

À défaut de réception amiable, l'une ou l'autre des parties peut demander au juge de prononcer la réception judiciaire. Le juge statue sur cette demande en fonction de l'avancement et de la qualité des travaux. La réception judiciaire est impossible si l'immeuble n'est pas habitable en l'état.

Remarque

Le rôle de la réception est fondamental à plus d'un titre, notamment parce qu'elle a pour effet de couvrir les vices apparents qui ne font pas l'objet de réserves. Par la suite, à défaut de telles réserves, le maître de l'ouvrage perd toute action à raison de ces défauts de l'immeuble, quel qu'en soit le fondement.

C'est aussi la date de la réception qui constitue le point de départ de la prescription des différentes garanties du constructeur.

§2. Les garanties du constructeur

Les garanties du constructeur constituent une particularité importante du contrat d'entreprise en matière de construction. Elles couvrent le maître de l'ouvrage contre les différents défauts qui peuvent affecter l'immeuble. Elles sont au nombre de trois :

- garantie de parfait achèvement (A),
- garantie de bon fonctionnement (B)
- et garantie décennale (C).

Il convient de préciser qu'elles ne concernent que l'entrepreneur principal à l'exclusion des sous-traitants.

A - La garantie de parfait achèvement

Comme son nom l'indique, la garantie de parfait achèvement vise la perfection de l'ouvrage à l'issue des travaux de construction. Elle est prévue à l'article [1792-6](#) du Code civil, et s'applique à deux types de défauts de l'ouvrage :

- ceux qui étaient apparents à la réception et ont fait l'objet de réserves,
- et ceux qui n'étaient pas apparents à la réception, mais sont apparus dans l'année qui a suivi.

Remarque

La garantie de parfait achèvement a pour objet les travaux de reprise destinés à remédier à ces différents défauts. Le but est ici, non pas une indemnisation, mais une réparation, une mise en conformité.

L'avantage de cette garantie pour le maître de l'ouvrage est qu'il est dispensé d'apporter la preuve d'une faute du constructeur. Il suffit de montrer qu'un élément de l'ouvrage est défectueux, ou non conforme aux spécifications contractuelles, et la réparation doit être effectuée par l'entrepreneur. Peu importe, à cet égard, la nature ou l'importance du dommage : la garantie est due en toute hypothèse, même à raison de désordres minimes ou purement esthétiques qui ne remettraient pas en cause l'utilisation du lieu.

Si le désordre n'était pas apparent lors de la réception, il doit être notifié par le maître de l'ouvrage à l'entrepreneur. À défaut d'exécution de la part de l'entrepreneur, une action en justice doit être entreprise.

Remarque

Mais la garantie est affectée d'une particularité procédurale. Elle n'est pas encadrée par un délai de prescription proprement dit, mais par un délai de forclusion d'un an. Ce délai est strict, si bien que l'action en justice doit être engagée dans l'année de la réception de l'immeuble.

Pour qu'elle soit recevable, il ne suffit donc pas que le défaut soit apparu dans l'année de la réception, mais il faut également que le maître de l'ouvrage ait notifié et assigné dans ce délai d'un an. Cette règle est d'ordre public, et le délai est par ailleurs insusceptible de suspension ou d'interruption.

Si l'entrepreneur n'exécute pas les reprises nécessaires dans le cadre de la garantie de parfait achèvement, le maître de l'ouvrage peut mettre en œuvre une faculté de remplacement, et faire appel à un autre entrepreneur aux frais du constructeur défaillant.

B. La garantie de bon fonctionnement

L'article [1792-3](#) du Code civil instaure à la charge du constructeur une garantie de bon fonctionnement de certains éléments d'équipements de l'immeuble. Cette garantie est d'ordre public et ne peut donc être aménagée par les parties.

Les éléments d'équipement ne sont pas définis par les textes, mais ils doivent s'entendre des éléments qui, sans faire partie de la structure même du bâtiment (fondations, planchers, cloisons, toiture), viennent le compléter.

Exemple

Constituent par exemple des éléments d'équipements destinés à fonctionner des volets roulants, un portail électrique, ou une installation de climatisation.

Selon l'article [1792-7](#), les éléments ne doivent pas avoir une vocation exclusivement professionnelle pour pouvoir être couverts par la garantie, et l'article [1792-3](#) énonce qu'ils doivent être dissociables, c'est-à-dire que l'on peut les démonter sans détériorer le corps de l'immeuble.

Remarque

En cas de défaut ou de non-conformité de ces éléments au contrat, la garantie de l'entrepreneur est engagée sans qu'il ne soit nécessaire de prouver une faute à son encontre. Le maître de l'ouvrage peut obtenir, soit la réparation du dommage en nature, soit des dommages-intérêts à raison du préjudice subi.

Le délai de la garantie est de deux ans à compter de la réception de l'immeuble. Les règles applicables sont semblables à celles de la garantie de parfait achèvement : non seulement le dommage doit être apparu durant cette période, mais de surcroît le maître de l'ouvrage ne peut intenter l'action au-delà des deux ans de la réception. Le délai n'est pas susceptible de suspension ou d'interruption.

C - La garantie décennale

La garantie décennale est la garantie du constructeur qui donne lieu aux contentieux les plus importants, car elle couvre des dommages majeurs. Elle est prévue à l'article [1792](#) du Code civil, qui est d'ordre public, et s'étend sur une durée de dix ans à compter de la date de réception de l'immeuble.

Remarque

La garantie décennale porte sur l'ensemble des dommages à l'immeuble construit, à condition qu'ils revêtent un certain degré de gravité. Une simple non-conformité ou un dommage purement esthétique ne permet pas de la mettre en œuvre.

Il est ainsi nécessaire que le défaut de l'immeuble compromette sa solidité ou le rende impropre à sa destination. L'atteinte à la solidité implique que le désordre remette en cause la pérennité même de l'immeuble.

Exemple

Il peut s'agir par exemple de défauts majeurs d'étanchéité ou de fissurations.

L'impropriété à la destination renvoie à l'impossibilité d'utiliser l'immeuble comme cela était projeté.

Cela peut par exemple résulter d'un problème d'isolation sonore qui rend l'immeuble inhabitable, même si sa solidité n'est pas en cause.

Pour être couvert par la garantie décennale, le défaut doit être apparu dans toute sa gravité dans le délai de dix ans à compter de la réception, et l'action en justice doit aussi être intentée dans ce délai pour être recevable.

Si un dommage est apparu dans les dix ans, mais que le critère de gravité n'est pas atteint dans ce laps de temps, la garantie est en principe inapplicable. Le dommage doit aussi, comme d'ailleurs pour les autres garanties, être en relation avec l'intervention de l'entrepreneur. Des entrepreneurs qui seraient uniquement intervenus sur d'autres parties de l'ouvrage sont donc hors de cause.

Remarque

Si les conditions de mise en jeu de la garantie sont réunies, la responsabilité de l'entrepreneur est alors de plein droit, c'est-à-dire indépendante d'une faute. On dispense le maître de l'ouvrage d'avoir à rapporter la preuve de cette faute. L'entrepreneur ne peut pas se prévaloir de l'absence de faute pour échapper à l'engagement de sa garantie. Le fait que le dommage soit lié à l'intervention d'un sous-traitant est aussi sans incidence, car l'entrepreneur principal répond de la prestation du sous-traitant vis-à-vis du maître de l'ouvrage.

L'exonération de l'entrepreneur ne peut alors résulter que de la démonstration d'un événement constitutif de la force majeure, par exemple un événement climatique exceptionnel et imprévisible.

L'immixtion fautive du maître de l'ouvrage a également un effet exonératoire. Il est nécessaire pour cela que le maître de l'ouvrage ait joué un rôle actif en donnant des consignes précises sur la construction et imposé des décisions erronées. À la suite de la réception, le mauvais usage de la chose par le maître de l'ouvrage ou un défaut d'entretien de sa part peut aussi faire obstacle au jeu de la garantie.

L'indemnisation du maître de l'ouvrage au titre de la garantie décennale couvre l'ensemble du préjudice subi, y compris d'éventuels frais de relogement, pertes d'exploitation, pertes de loyers ou autres, occasionnés par la gravité des défauts de l'immeuble.

§3. La responsabilité de droit commun du constructeur

Même si la responsabilité de l'entrepreneur relève en général des garanties prévues aux [articles 1792](#) et suivants du Code civil, la responsabilité civile de droit commun conserve un domaine résiduel.

Tout d'abord, la responsabilité contractuelle s'applique à raison des inexécutions antérieures à la réception. À ce moment, les garanties du constructeur sont inapplicables, car elles courent toutes à compter de la réception. Mais la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur permet au maître de l'ouvrage d'obtenir réparation des défauts et retards déjà constatés. Elle repose sur l'obligation de résultat de l'entrepreneur dans la construction.

Ensuite, la responsabilité contractuelle est aussi engagée concernant les défauts ayant fait l'objet de réserves lors de la réception. Le délai de prescription est alors de 10 ans à compter de la réception, en application de l'article [1792-4-3](#) du Code civil. La responsabilité de droit commun coexiste donc avec la garantie de parfait achèvement lors de la première année qui suit la réception, puisque toutes deux visent à la réparation des défauts réservés lors de la réception. S'agissant ensuite des défauts apparus postérieurement à la réception, la responsabilité de droit commun de l'entrepreneur est en principe exclue par la garantie décennale, seule applicable à ces dommages.

Remarque

Cependant, une exception vient entamer ce principe. Elle concerne ce qu'on appelle les défauts intermédiaires, c'est-à-dire ceux qui ne remplissent pas les conditions requises par la garantie décennale, par exemple parce qu'ils n'affectent pas la solidité de l'ouvrage ni ne portent atteinte à la destination de l'immeuble. Mais dans ce cas, la responsabilité contractuelle est subordonnée à la démonstration d'une faute de l'entrepreneur. Le délai de prescription est de dix ans, en application de l'article 1792-4-3 du Code civil.

Enfin, la faute dolosive du constructeur engage spécifiquement sa responsabilité contractuelle de droit commun. Cette faute dolosive est celle du constructeur qui ne peut ignorer qu'il prend un risque de nature à entraîner presque inévitablement un désordre tel que celui qui est survenu. Par exemple, le constructeur a conscience durant les travaux de désordres qui affectent les fondations, mais n'effectue pas les travaux de reprise nécessaires. La faute excède alors une simple négligence. Face à ce type de faute, la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur s'impose.