

Droit des contrats spéciaux

Leçon 801 : Contrat d'entreprise appliqué à la construction immobilière : Cas pratique

Nicolas BARGUE

Table des matières

Sujet : résoudre le cas pratique suivant :

Zoé, qui avait acquis en juin 2022 une maison lui servant de résidence secondaire dans le Nord, a entrepris d'importants travaux de rénovation. Pour cela, elle a conclu un contrat avec l'entreprise Bâtivip. Celle-ci a proposé que la SARL Pabon effectue les travaux de réfection et de remise aux normes de l'installation électrique, ce que Zoé a accepté. Le reste des travaux était assuré par la SARL Bâtivip. Le prix forfaitaire pour les travaux était fixé à 60 000 euros, payable par tranches d'avancement du chantier. Mais Zoé a été, par la suite, confrontée à de nombreuses difficultés.

Tout d'abord, par une nuit de décembre 2022, alors que la toiture venait d'être entièrement refaite, une rafale de vent d'une vitesse de 100 kilomètres par heure a emporté de nombreuses tuiles du toit, occasionnant un retard sur le chantier. La réception de l'immeuble, prévue initialement le 31 janvier 2023, n'a pu avoir lieu que le 12 mars 2023.

Ensuite, lors de la réception, Zoé a eu la désagréable surprise de constater que le mur exposé à l'Ouest présentait déjà des tâches dues à l'humidité. Elle a, dès lors, posé des réserves à ce sujet.

Enfin, en juin 2024, des courts-circuits ont commencé à apparaître, suscitant de quasi constantes coupures d'électricité.

De multiples appels téléphoniques et échanges de courriers avec les entreprises intervenues sur le chantier sont restés infructueux. La société Bâtivip prétend à présent, en se fondant sur une clause du contrat, que toute responsabilité de sa part était limitée à un an à compter de la réception.

Zoé se tourne vers vous le 2 janvier 2025 afin de savoir quelles actions entreprendre contre les SARL Bâtivip et Pabon et quelles sont leurs chances de succès. Zoé souhaite conserver cette maison et corriger l'ensemble de ses défauts, mais estime ne pas avoir à payer les travaux de reprise et entend se faire rembourser ceux du toit.

En savoir plus : Corrigé

Zoé a conclu un contrat portant sur des travaux de rénovation d'une construction immobilière.

Les différents désordres observés à la suite de ces travaux doivent être traités séparément. On observera que la société Bâtivip, avec qui Zoé a contracté, a la qualité d'entrepreneur principal. Elle a elle-même conclu avec la société Pabon un contrat par lequel elle lui confie la partie des travaux relative à l'installation électrique. On s'interrogera sur la nature des rapports entre les parties avant d'étudier successivement les difficultés relatives à la toiture, à l'étanchéité et au système électrique.

Sur la nature des contrats unissant les parties, il convient de distinguer selon les intervenants. Le contrat conclu entre Zoé et la SARL Bâtivip porte sur la rénovation d'un immeuble. Il s'agit d'un contrat d'entreprise, la SARL Bâtivip ayant promis une prestation de service. Cette société a la qualité de constructeur (art. [1792-1](#), C. civ. : « *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* »). Les responsabilités prévues aux articles 1792 et suivants du c. civ. sont donc envisageables pour Zoé, qui a la qualité de maître de l'ouvrage.

Le contrat passé entre les sociétés Bâtivip et Pabon a pour objet de confier à cette dernière une partie des travaux du marché. Il répond donc à la qualification de contrat de sous-traitance (art. 1^{er}, loi n° [75-1334](#) du 31 décembre 1975 : « *la sous-traitance est l'opération par laquelle un entrepreneur confie par un sous-traité, et sous sa responsabilité, à une autre personne appelée sous-traitant l'exécution de tout ou partie du contrat d'entreprise* »). On observera que Zoé a la qualité de tiers à ce contrat de sous-traitance, mais qu'elle a, selon l'énoncé, agréé la société Pabon.

Sur les difficultés liées à la toiture, il faut noter qu'elles se sont produites avant la réception des travaux. Les garanties des articles [1792 et suivants](#) du Code civil ne peuvent donc être mises en œuvre, puisque leur point de départ est la date de réception.

En revanche, il est possible pour le maître de l'ouvrage, à ce stade, d'engager la responsabilité contractuelle de droit commun de l'entrepreneur, en raison du retard pris dans les travaux. En raison de la difficulté liée à la toiture, la réception a dû être décalée, ce qui est un retard d'exécution susceptible d'indemnisation.

La responsabilité de l'entrepreneur de construction obéit à une obligation de résultat, de sorte qu'il ne peut y échapper en démontrant une absence de faute. Mais la question ici est de savoir si la société Bâtivip pourrait se prévaloir de la force majeure exonératoire. On sait qu'un événement climatique tel qu'une tempête pourrait être qualifié d'événement de force majeure. Encore faudrait-il que cet événement soit imprévisible, irrésistible et extérieur, selon les caractères de la force majeure exigés par l'article [1218](#) du Code civil.

En l'espèce, l'événement en question est une rafale de vent d'une vitesse de 100 km/h. Si l'événement est bien extérieur à la volonté de l'entrepreneur, il n'a rien de rare ni de surprenant dans le Nord de la France, et ses conséquences auraient sans doute pu être évitées par l'utilisation d'autres matériaux ou techniques. L'événement ne paraît donc ni imprévisible, ni irrésistible, si bien que la force majeure ne saurait être invoquée. La responsabilité contractuelle de la SARL Bâtivip pourrait être engagée, le délai de prescription de 5 années n'étant pas encore écoulé. La SARL pourrait être amenée à indemniser Zoé du coût des travaux de reprise du toit.

Sur l'étanchéité de la toiture, il s'agit d'un défaut détecté lors de la réception, et qui a fait l'objet de réserves. La garantie de parfait achèvement, prévue à l'article [1792-6](#), al. 2 du Code civil, est donc en principe applicable, et devrait permettre de réparer le défaut.

Ceci étant, la garantie de parfait achèvement est encadrée par un délai d'une année seulement à compter de la réception de l'immeuble. À défaut l'action est irrecevable en raison de la forclusion, et aucune suspension ou interruption ne peut affecter ce délai.

En l'espèce, la réception est intervenue le 12 mars 2023. À la date du 2 janvier 2025, la forclusion est donc acquise, de sorte que Zoé ne peut agir sur ce fondement.

Un autre fondement de l'action serait tout de même à envisager. En effet, il est admis un cumul entre la garantie de parfait achèvement et la responsabilité contractuelle de droit commun, si les conditions de chacune d'entre elles sont réunies. La responsabilité contractuelle nécessite que les défauts soient dits intermédiaires, c'est-à-dire qu'ils ne relèvent pas de la garantie décennale. Il ne faut donc pas que ces défauts compromettent la solidité de l'ouvrage ou portent atteinte à sa destination. En l'espèce, le désordre concerne l'étanchéité du mur. Mais il ne se manifeste, selon l'énoncé, que par des tâches sur le mur. Il n'est donc pas démontré que la solidité de l'immeuble soit déjà compromise, ni sa propriété à sa destination. La garantie décennale ne semble pas applicable, si bien que le dommage peut être qualifié d'intermédiaire.

À cet égard, la responsabilité contractuelle repose sur une faute de l'entrepreneur. Il serait donc nécessaire de démontrer la faute de la société Bâtivip dans les techniques ou le choix des matériaux d'étanchéité. Une expertise pourrait permettre de mettre en évidence une telle faute, assez probable dans la mesure où le désordre était déjà présent lors de la réception.

Enfin, le délai de prescription de l'action en responsabilité contractuelle pour les dommages intermédiaires est de dix ans à compter de la réception, en application de l'article [1792-4-3](#) du Code civil. Ce délai n'est pas encore écoulé. L'action en responsabilité contre la société Bâtivip semble possible sur ce fondement, et pourrait mener à une indemnisation du dommage permettant de financer les travaux de reprise.

Sur le système électrique, on notera tout d'abord que les travaux ont été réalisés par la SARL Pabon, sous-traitante. La responsabilité de cette société serait nécessairement recherchée sur le fondement délictuel, Zoé

et la société Pabon n'étant pas directement liées par contrat. Pour autant, la société Bâtivip pourrait aussi engager ses responsabilités et garanties envers Zoé, sans pouvoir arguer du fait qu'elle a confié ces travaux à la société Pabon : la sous-traitance n'est pas exonératoire de responsabilité pour l'entrepreneur principal.

Ce désordre pourrait-il faire l'objet de la garantie décennale prévue à l'article 1792 du Code civil ? Pour cela, il faudrait qu'il présente un caractère suffisant de gravité, en qu'il compromet la solidité de l'immeuble ou le rend impropre à sa destination, dans les dix années de la réception.

On peut penser que les anomalies du système électrique constituent un dommage important, car une maison privée d'électricité peut difficilement considérée comme propre à sa destination. Dès lors, il semble que le dommage soit de nature décennale. Le délai de dix ans à compter de la réception n'étant pas écoulé, la société Bâtivip sera tenue d'indemniser Zoé au titre de la garantie décennale, ce qui permettra de financer les travaux de reprise.

La société Pabon engage-t-elle sa responsabilité délictuelle ? Pour cela, il faudrait démontrer une faute de sa part, ce qui nécessitera une expertise. Si tel était le cas, elle pourrait être condamnée solidairement avec la SARL Bâtivip à indemniser Zoé, à condition que l'action soit engagée dans le délai de droit commun de cinq ans à compter de la manifestation du dommage.

En définitive, les chances de succès des actions entreprises par Zoé semblent non négligeables, mais les désordres nécessiteraient une action menée sur différents fondements : responsabilité contractuelle et garantie décennale contre la société Bâtivip, et responsabilité délictuelle contre la société Pabon.