

## LA GARANTIE DÉCENNALE DEMEURE-T-ELLE UNE GARANTIE DES VICES CACHÉS, SOUS L'EMPIRE DE LA LOI DU 4 JANVIER 1978?

Jean-Pierre KARILA

*Avocat à la cour*

*Chargé d'enseignement à l'université de Paris I*

*Professeur à l'I.C.H.*

La question peut étonner.

Elle est, en tout cas, posée et l'interprète est interpellé, notamment par l'avis émis le 6 février 1984 par le C.O.P.A.L. (Comité pour l'application de la loi du 4 janv. 1978) et les termes d'un des deux arrêts rendus dans la même affaire par la troisième Chambre civile de la Cour de cassation le 23 avril 1986 en matière d'assurance (*Bull. civ. III*, n° 47, p. 37; *Rev. gén. assur. terr.* 1986.379, note J. Bigot);

### AVIS DU C.O.P.A.L. DU 6 FÉVRIER 1984

*« J'ajouterai à titre subsidiaire...*

*En effet, il faut rappeler que si avant la réforme le point de départ de la garantie décennale se faisait à la levée des réserves pour les travaux ayant fait l'objet de réserves, aujourd'hui l'article 1792-6 du code civil prévoit expressément la possibilité de réceptionner un ouvrage en faisant des réserves, et il est clair que la réception porte sur l'intégralité des travaux réalisés, qu'ils aient fait l'objet ou non de réserves. Par voie de conséquence, la réception marque la fin de la période contractuelle d'exécution du marché, et le point de départ de la garantie décennale pour l'ensemble de l'ouvrage »;*

### ARRÊT N° 47 DE LA TROISIÈME CHAMBRE CIVILE DE LA COUR DE CASSATION DU 23 AVRIL 1986

*« Mais attendu qu'aux termes de l'article 1792-6 du code civil, la réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves; que l'article 2270 dudit code dans sa rédaction de la loi du 4 janvier 1978, applicable en l'espèce, décharge le constructeur des responsabilités et garanties pesant sur lui en application des articles 1792 à 1792-2 après dix ans à compter de la réception des travaux; qu'après avoir constaté... l'arrêt retient que les désordres affectaient la solidité de l'ouvrage et le rendaient impropre à sa destination et que les travaux, objet de réserves et de la mise en demeure, n'avaient pas été exécutés dans le délai de la garantie de parfait achèvement;*

*Qu'en déduisant de ces motifs que les A.G.P. étaient tenues de garantir la responsabilité décennale pesant sur l'entrepreneur, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ».*

Deux séries de considérations ont entraîné l'avis du C.O.P.A.L. :

1° le fait que, sous l'empire de la loi du 4 janvier 1978, la réception puisse être prononcée avec ou

*Rev. Droit immob.* 9 (1), janv.-mars 1987

sans réserves et porte sur l'intégralité des travaux qu'ils aient fait ou non l'objet de réserves;

2° le fait que la réception marque, en conséquence, la fin de la période d'exécution contractuelle du marché et le point de départ de la garantie décennale pour l'ensemble de l'ouvrage.

La Cour suprême semble adopter une opinion analogue; on observera toutefois qu'en retenant au nombre des motifs justifiant légalement, selon elle, l'arrêt de la cour de Paris, le fait que les travaux objet des réserves et de la mise en demeure n'avaient pas été exécutés pendant le délai de la garantie de parfait achèvement, elle ajoute une considération, qui en définitive, selon nous, s'en écarte, voire la contredit...

Il est clair, en effet pour nous, que si la responsabilité décennale a pour objet la réparation des désordres apparents et objet de réserves à la réception, on voit mal les raisons qui conduisent à subordonner la mise en œuvre d'une telle responsabilité à l'expiration de la garantie de parfait achèvement.

Mais, l'avis du C.O.P.A.L. — qui ne lie évidemment pas les tribunaux — comme celui des magistrats de la Cour suprême, doivent être resitués dans les contextes qui les ont provoqués et qui n'autorisent pas, selon nous, que l'on puisse en inférer prématurément des solutions définitives.

L'avis du C.O.P.A.L. doit s'apprécier par rapport à la question qui lui avait été posée.

Il s'agissait, pour le C.O.P.A.L., d'apprécier au regard de l'application de l'assurance obligatoire « *dommages ouvrage* » la position soutenue, semble-t-il, par certains assureurs de chose qui prétendaient que, dans le cas d'une réception avec réserves, les travaux objet de réserves en étaient par définition exclus.

Pour rejeter cette analyse, le C.O.P.A.L. a d'abord rappelé la vocation de l'assurance « *dommages ouvrage* » à assurer la réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs en application des articles 1792 et 1792-2 du code civil, y compris pendant le délai de la garantie de parfait achèvement — alors que cette assurance prend normalement effet à l'expiration de celle-ci — lorsque certaines conditions objectives sont réunies (défaillance de l'entrepreneur malgré une mise en demeure de réparer au titre de la garantie de parfait achèvement; art. L. 242-1 c. assur.).

Et ce n'est qu'« à titre subsidiaire » que le C.O.P.A.L. a cru devoir « ajouter » et « rappeler » à cette occasion

que la réception porte sur l'intégralité des travaux réalisés et qu'elle marque, par voie de conséquence, la fin de la période contractuelle d'exécution du marché et le point de départ de la garantie décennale pour l'ensemble de l'ouvrage.

Mais, il le fait dans le contexte bien précis ci-dessus rappelé; il n'est pas sûr que le C.O.P.A.L. aurait développé — nonobstant les termes de l'article 1792-6 du code civil — dont nous démontrerons qu'ils impliquent que la garantie décennale demeure une garantie des seuls dommages cachés lors de la réception — une opinion analogue si la question posée avait eu trait à la nature de la responsabilité décennale et aux conditions de mise en œuvre de celle-ci.

On peut se poser la même question relativement à l'opinion exprimée par la Cour de cassation dans l'arrêt n° 47 du 23 avril 1986, lorsqu'on sait que le même jour elle prononçait dans la même affaire un autre arrêt (arrêt 46) consacré aux conditions d'application d'un contrat « *dommages ouvrage* » souscrit par le maître de l'ouvrage auprès d'un autre assureur qui avait refusé sa garantie, en arguant notamment de l'absence de réception pour les travaux, objet de réserves.

On peut, en effet, se demander si la solution adoptée par la Cour suprême, dans l'arrêt consacré à la garantie de l'assureur de responsabilité (arrêt 47) n'a pas été en quelque sorte commandée ou « *contaminée* » par la motivation et la solution qu'elle avait déjà adoptées dans le premier arrêt consacré à la garantie de l'assureur de chose (arrêt 46).

Nous y reviendront dans d'autres colonnes.

Pour l'heure et quoique ces arrêts ne soient que des arrêts de rejet auxquels il serait peut-être excessif et prématuré de conférer une grande portée, il reste que le débat est maintenant ouvert par leur existence sur la nature de la responsabilité décennale sous l'empire de la loi du 4 janvier 1978.

Les arguments développés par le C.O.P.A.L. et par la Cour suprême — s'ils ont la portée qu'on pourrait leur prêter — sont-ils de nature à entraîner la conviction que, désormais, sous l'empire de cette loi, la garantie décennale serait une garantie non seulement des dommages cachés lors de la réception et qui ne se sont révélés qu'après son prononcé, mais également de ceux qui étaient apparents à ce moment-là et tellement apparents qu'ils ont été l'objet de réserves expresses du maître de l'ouvrage!

Doit-on admettre que la garantie décennale puisse être mise en œuvre, même pour les travaux objet de réserves lors du prononcé de la réception? Ce serait la thèse du C.O.P.A.L. Doit-on l'admettre même si cette mise en œuvre devait être subordonnée à l'expiration du délai de la garantie de parfait achèvement, comme semble l'exprimer la Cour suprême?

Nous ne le pensons pas.

En effet, selon nous :

1° on ne saurait tirer aucun argument du fait que, sous l'empire de la loi du 4 janvier 1978, la réception puisse être prononcée avec ou sans réserves dès lors qu'il ne s'agit pas d'une nouveauté par rapport aux régimes antérieurs;

2° les strictes dispositions de l'article 1792-6 du code civil révèlent que la garantie décennale demeure sous l'empire de la loi du 4 janvier 1978, une garantie des dommages cachés à la réception, tandis que tant la nature que le texte même du nouvel article 2270 implique qu'il n'y ait pas une confusion systématique entre les modalités de la computation d'un délai de garantie et la durée effective de celle-ci;

3° si la réception marque bien la fin de la période contractuelle d'exécution du marché, cela ne dégage pas pour autant les constructeurs de leurs strictes obligations nées des contrats de louage d'ouvrage;

4° les travaux, objet de réserves lors de la réception, ne sauraient relever de la garantie décennale au prétexte que les réparations n'auraient pas été effectuées dans le délai de la garantie de parfait achèvement.

On ne saurait tirer argument du fait que la réception puisse être prononcée avec ou sans réserves sous l'empire de la loi du 4 janvier 1978 dès lors que cette possibilité ne constitue pas une nouveauté par rapport aux régimes antérieurs.

En effet, déjà dans ces régimes, la réception pouvait être prononcée avec ou sans réserves.

Sous l'empire du code civil d'origine de 1804, la jurisprudence l'avait déjà admis.

Sous l'empire de la loi du 3 janvier 1967, la solution devient alors légale et réglementaire en ce qui concerne du moins les immeubles à usage d'habitation ou de caractéristiques similaires, l'article 9 du décret du 22 décembre 1967 pris en application de cette loi, stipulant expressément que la réception des travaux visés à l'article 1642-1 du code civil « s'entend de la réception avec ou sans réserves ».

La véritable nouveauté réside ailleurs : dans le fait qu'à l'inverse des régimes antérieurs, l'existence de réserves, émises lors du prononcé de la réception, n'a aucune incidence sur le point de départ ou encore sur le terme de l'action en garantie décennale.

Il résulte, en effet, de la rédaction du nouvel article 2270 du code civil, dans sa rédaction issue de la loi du 4 janvier 1978, que les constructeurs sont déchargés notamment de la responsabilité qui pèse sur eux en application des articles 1792 et 1792-2 du code civil, « après dix ans à compter de la réception des travaux ».

On observera que, si l'article 1792-6 du code civil vise la réception de l'ouvrage avec ou sans réserves, en revanche le nouvel article 2270 du code civil vise la réception des travaux, sans autre précision.

On pourrait être tenté d'inférer de cette différence de terminologie, comme également de l'absence de toute référence à la notion de réserves dans l'article 2270, que dans le cadre de la loi du 4 janvier 1978, la situation ne serait pas inchangée par rapport aux régimes antérieurs, et que par voie de conséquence, le point de départ de la garantie décennale pour les travaux objet de réserves, se situerait toujours au jour où il est constaté qu'il a été satisfait à ces réserves.

Mais, ce serait méconnaître que c'est par simple inadvertance que le législateur a employé, dans un cas (art. 1792-6) les termes « réception de l'ouvrage », dans l'autre les termes « réception des travaux » (art. 2270) (en ce sens, B. Bigot, *La réforme de l'assurance construction*, Éd. de l'Argus, p. 149; Ph. Malinvaud et Ph. Jestaz, « La loi du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction », première partie, *Les responsabilités*, J.C.P. 1978.I.2900).

Ce serait aussi méconnaître la volonté du législateur, clairement exprimée dans le cadre de débats parlementaires, de situer toujours, à la réception avec ou sans réserves, le point de départ des différents délais de garanties et de responsabilités.

## II

Cela n'implique nullement cependant que la responsabilité décennale puisse immédiatement être mise en œuvre pour les travaux, objet de réserves lors de la réception.

Les strictes dispositions de l'article 1792-6 et 2270 du code civil ne l'autorisent pas.

L'article 1792-6 du code civil révèle que la garantie décennale demeure bien, sous l'empire de la loi du 4 janvier 1978 sinon une garantie des vices cachés — le terme de vice a disparu de la loi (sauf pour le vice du sol) — du moins une garantie des dommages cachés lors du prononcé de la réception, tandis que tant la nature que le texte même du nouvel article 2270 implique qu'il n'y ait pas une confusion systématique entre la computation d'un délai de garantie et la durée effective de celle-ci au gré des circonstances.

## ARTICLE 1792-6

Le texte même de l'article 1792-6 exclut, de la garantie de parfait achèvement, les dommages apparents lors de la réception qui n'auraient pas fait, à cette occasion, l'objet de réserves.

L'article 1792-6 du code civil prend, en effet, le soin de distinguer les dommages objet de réserves à la réception relevant normalement de la garantie de parfait achèvement, des dommages notifiés pendant le délai de cette garantie qui n'en relèveront que s'il se sera agi de dommages « *révélés postérieurement* » à la réception.

Si donc, le texte même de la loi n'admet la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement postérieurement à la réception que pour les seuls désordres « *révélés postérieurement* » à celle-ci, c'est bien en raison de ce que la réception conserve, sous le régime de la loi du 4 janvier 1978 comme dans les régimes antérieurs, un effet exonératoire pour les désordres apparents qui n'ont pas fait l'objet de réserves lors de son prononcé d'une part, et que la garantie décennale demeure, sous le régime de la loi nouvelle, une garantie des vices cachés d'autre part (J.-P. Karila note sous Paris, 20 nov. 1985, D. 1986.567).

L'effet exonératoire de la réception pour les dommages apparents, non réservés lors de la récep-

tion, n'est que la conséquence inéluctable résultant de la nature même de la garantie décennale.

C'est bien parce que la garantie décennale est une garantie des vices ou dommages cachés que la réception couvre ou purge les vices ou dommages apparents.

Dès lors que la loi du 4 janvier 1978 conserve explicitement la conséquence, on voit mal comment on pourrait ignorer la cause...

Certains pourraient estimer à l'inverse que la nécessité de la clandestinité du vice lors de la réception procéderait de l'effet exonératoire de celle-ci pour les dommages apparents non réservés.

Cause ou conséquence, cela est indifférent quant à la nature de la garantie décennale qui demeure une garantie des vices cachés.

On comprend dans ces conditions qu'au vu des arrêts de la Cour suprême du 23 avril 1986, MM. Ph. Malivaud et B. Boubli aient manifesté leur « *extrême surprise à voir les vices apparents tomber sous le coup de l'article 1792* » (Cf. *infra*, p. 59 et s.).

L'argument tiré de la gravité des désordres, le fait qu'ils affectent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination, est à l'évidence sans incidence dès lors notamment que la garantie de parfait achèvement porte sur « *tous les désordres* », y compris donc les désordres de cette catégorie à condition toutefois qu'ils aient été signalés conformément à l'article 1792-6, c'est-à-dire soit au moyen de réserves lors de la réception, soit pour ceux « *révélés postérieurement* », donc cachés lors de celle-ci par voie de notification écrite.

La doctrine considère, de façon unanime, que la garantie décennale comme l'assurance de responsabilité décennale ne peut concerner que les dommages cachés à la réception.

A titre d'exemples

## EN MATIÈRE DE RESPONSABILITÉ

## B. Boubli

« *Les désordres ne donnent lieu à garantie, qu'il s'agisse de la décennale ou de la biennale, que si le vice est caché à la réception des travaux. Rien ne permet de considérer que cette condition est abandonnée par la loi du 4 janvier 1978. Bien au contraire, le texte renforce le principe en soumettant le vice apparent à la garantie de parfait achèvement* ». (La responsabilité de l'assurance des architectes, entrepreneurs et autres constructeurs, Librairie du Journal des notaires et avocats 1979, n° 412, p. 261).

**A. Caston**

« *Dommages cachés lors de la réception*

*Nous avons déjà rencontré cette question plus haut en examinant l'effet exonératoire de la réception, dont nous avons déterminé compte tenu, tant des principes posés par la jurisprudence que par la formulation employée par le législateur de 1978, qu'il était maintenu; dès lors, cette condition demeure »* (A. Caston, *Act. jur. P. I.* 1978.103).

**G. Liet-Veaux**

« *La loi du 4 janvier 1978 n'a supporté aucune modification à la jurisprudence susanalysée en ce qui concerne la nécessité d'un vice caché »* (*Le droit de la construction*, Librairies Techniques, Éd. CELSE 1984, p. 405).

## EN MATIÈRE D'ASSURANCE ET DE RESPONSABILITÉ

**J. Bigot**

« *La garantie obligatoire prend uniquement en charge la responsabilité décennale de l'assuré. En conséquence, elle ne concerne que les dommages postérieurs à la réception et survenant dans les dix ans de celle-ci »* (« *La loi du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction* », deuxième partie, De l'assurance, *J.C.P.* 1978.I.2993).

« *L'assurance de responsabilité obligatoire, ne prenant en charge que les dommages de nature décennale, n'interviendra en principe que pour les dommages postérieurs à la réception »* (*La réforme de l'assurance construction*, Éd. de l'Argus 1980, p. 148).

## ARTICLE 2270

Il semble que l'on n'ait pas bien toujours perçu la différence fondamentale du nouvel article 2270 du code civil par rapport à l'ancien texte.

Il faut souligner, en effet, qu'à l'inverse de l'ancien article 2270 du code civil, qui était à la fois un texte de prescription et de responsabilité, le nouvel article 2270 du code civil est uniquement un texte de prescription déchargeant les constructeurs des seules responsabilités pesant sur ceux-ci en application notamment des articles 1792 et 1792-2 du code civil, après dix ans à compter de la réception des travaux.

On doit en tirer la conséquence qu'il ne peut concerner la durée effective de toute action en responsabilité décennale, mais seulement la computation du délai de l'action en garantie décennale, ou encore si l'on préfère le terme inéluctable de l'action en garantie décennale quel que soit, selon les circonstances, le point de départ effectif de

cette action, compte tenu de l'existence ou de la non-existence de réserves ayant pu porter sur certains travaux.

On observera d'ailleurs que le nouvel article 2270 du code civil ne vise pas le point de départ de la responsabilité décennale mais *son terme* par rapport à la date de la réception.

Or, il n'y a pas coïncidence systématique entre la durée de principe d'une responsabilité ou d'une garantie (dix ans à compter de la réception de l'ouvrage ou encore des travaux) et la possibilité effective de mise en œuvre de cette responsabilité ou de cette garantie.

Il n'y a pas coïncidence systématique entre la durée d'une responsabilité ou celle de son délai d'action et la computation de ce dernier.

Pour les travaux qui n'ont pas fait l'objet de réserves lors de la réception, la durée de la responsabilité décennale aura été effectivement de dix ans puisque les constructeurs en sont déchargés dix ans après la réception.

Pour les travaux, objet de réserves lors de la réception, l'action en garantie décennale est suspendue jusqu'à l'apurement des réserves et le sort de celles-ci ne peut être réglé que dans le cadre de la responsabilité de droit commun (art. 1147 c. civ.) ou encore dans celui de la garantie de parfait achèvement (J.-P. Karila, notes sous Agen, 26 févr. 1985, D. 1986.24 et sous Paris, 20 nov. 1985, D. 1986.567; dans le même sens, obs. Ph. Malinvaud et B. Boubli, *infra*, p. 58).

## III

Le fait que la réception marque la fin de la période contractuelle d'exécution du marché, est sans incidence sur le problème posé.

Personne ne conteste, en effet, que la réception marque la terminaison du contrat d'entreprise et c'est également en raison de ce fait qu'elle purge les dommages et défauts de conformité alors apparents et qui n'auraient pas fait l'objet de réserves (J.-P. Karila, *Les responsabilités des constructeurs*, Éd. Delmas, 2<sup>e</sup> trim. 1981, chapitre F VII-A., F. 24).

La constatation de la fin de la période contractuelle d'exécution du marché ou encore de l'achè-

vement des travaux et leur approbation par le maître de l'ouvrage lors de la réception, ne dégage pas pour autant les constructeurs de leurs strictes obligations contractuelles.

Cette approbation n'intervient, bien entendu, que sous réserve de l'application de la garantie décennale au cas où se révéleraient, postérieurement à la réception, des dommages graves qui étaient occultes lors de son prononcé. La garantie décennale, d'origine légale certes, n'est-elle pas d'abord et surtout l'aménagement légal d'un type spécifique de responsabilité contractuelle pour certains dommages caractérisés tant par leurs effets sur la solidité ou la destination de l'ouvrage, que par leur clandestinité lors de la réception de celui-ci?

Sous réserve également que l'ouvrage non parfaitement réalisé « pendant la période contractuelle d'exécution du marché » le soit effectivement pendant la période qui suit celle-ci, notamment dans le cadre de la garantie de parfait achèvement — sauf à vider celle-ci d'une partie de sa substance — ou encore par application des règles de droit commun auxquelles sont tenus, non seulement l'entrepreneur mais également tous les locataires d'ouvrage, comme l'a justement souligné M. B. Boubli (ouvrage préc., nos 288 et 289, p. 179 et 180).

Soutenir qu'après la période contractuelle d'exécution du marché et la réception, la garantie décennale s'appliquerait même pour les dommages apparents lors de celle-ci, c'est non seulement méconnaître l'existence et le domaine d'application de la garantie de parfait achèvement qui porte sur « tous les désordres », mais également le principe de la survivance de la responsabilité de droit commun :

— pour les désordres et défauts de conformité, objet de réserves à la réception, pendant une durée de trente ans à compter de celle-ci et quelle que soit leur gravité;

— pour les désordres et défauts de conformité pendant trente ans en cas de dol ou de fraude (la jurisprudence hésitant sur le fondement de cette responsabilité de droit commun : délictuelle ou contractuelle encore que la quasi-totalité des décisions, à l'exception d'une seule semble-t-il, opte pour la délictuelle);

— pour les désordres peu graves ayant leur siège dans de gros ouvrages mais n'affectant pas la solidité de l'ouvrage ou ne le rendant pas impropre à sa destination (jurisprudence *Delcourt* et ses suites sur les dommages dits « intermédiaires » dans le cadre de l'application des régimes antérieurs à la loi du 4 janv. 1978).

*Rev. Droit immob.* 9 (1), janv.-mars 1987

## IV

La Cour suprême a estimé que la décision de la cour de Paris qui avait condamné l'assureur en responsabilité décennale, était justifiée légalement dès lors notamment que les désordres, objet de réserves, n'avaient pas été exécutés dans le délai de la garantie de parfait achèvement.

Nous avons déjà dit qu'il était contradictoire à la fois d'affirmer que la responsabilité décennale porte sur les dommages apparents, objet de réserves à la réception, et de subordonner la mise en œuvre d'une telle responsabilité au défaut d'exécution des travaux de réparation pendant le délai de la garantie de parfait achèvement et donc à l'expiration de celui-ci.

Nous n'y reviendrons pas; observons seulement ici que ce faisant, la Cour suprême admet cependant nécessairement qu'en cas de réserves à la réception, la garantie décennale n'aurait une durée effective que de neuf ans : c'est bien la preuve qu'il n'y a pas une coïncidence systématique entre la durée effective d'une responsabilité ou celle de son délai d'action et la computation de ce dernier.

La Cour de cassation nie en fait pendant le délai de la garantie de parfait achèvement tout droit d'option de la victime entre cette garantie et la responsabilité décennale.

Cela est conforme à l'opinion qu'avait exprimé M. J. Bigot (ouvrage préc., p. 161) et à laquelle nous avons adhéré notamment en ce qu'une solution contraire conduisait à vider la garantie de parfait achèvement de sa substance et à ignorer le vœu du législateur de voir alléger le coût de l'assurance de responsabilité obligatoire par la diminution, sinon la suppression des risques de première année (J.-P. Karila, ouvrage préc., chapitre G VI A et B [G 12 et G 13]).

Mais, il nous est apparu de plus en plus évident qu'il ne fallait pas raisonner en la matière globalement et qu'il fallait opérer à propos du problème de cumul ou du droit d'option du maître de l'ouvrage, une distinction entre les désordres objet de réserves lors de la réception et ceux qui se révèlent après celle-ci et font alors l'objet d'une notification écrite dans le délai de la garantie de parfait achèvement conformément aux dispositions de l'article 1792-6 du code civil.

Pour des raisons que nous avons déjà examinées, les premiers ne peuvent relever que de la garantie de parfait achèvement et du droit commun, tandis que les seconds relèvent à la fois de la garantie de parfait achèvement et de la responsabilité décennale.

Admettre une telle thèse c'est bien sûr admettre la réduction de la durée de la responsabilité décennale de plusieurs années dans certains cas.

Il n'y a pas lieu de le regretter dès lors que la victime est, par ailleurs, protégée tant par la garantie de parfait achèvement — dans le cadre de laquelle il dispose de moyens de coercition évidents

— que par le droit commun d'une durée beaucoup plus longue.

Une telle thèse est en tout cas conforme à la nature même de la garantie décennale qui est et reste sous l'empire de la loi du 4 janvier 1978 par l'effet de l'article 1792-6 du code civil, la durée effective d'une telle garantie ou responsabilité étant indépendante de la computation du délai d'action en raison même de la nature de l'article 2270 du code civil comme ne l'a, en définitive, pas méconnu la Cour de cassation par suite, il est vrai, d'une mauvaise application de l'article 1792-6 du code civil.

Jean-Pierre KARILA