

# Les responsabilités des locateurs d'ouvrages immobiliers après exécution et réception des travaux sur existants

par Jean-Pierre KARILA,  
*Avocat à la Cour,  
 Chargé d'enseignement à l'Université  
 de Paris I,  
 Professeur à l'I.C.H.*

## SOMMAIRE

	N <sup>os</sup>		N <sup>os</sup>
Introduction : Les données générales du problème .....	1 à 9	C. — JURISPRUDENCE RELATIVE A L'APPLI- CATION DES ARTICLES 1792 ET 2270 DU CODE CIVIL .....	19 à 27
I. — Les responsabilités des constructeurs en cas de dommages affectant les tra- vaux neufs par suite de leur conception ou exécution défectueuse dans le cadre d'un chantier ouvert avant le 1 <sup>er</sup> janvier 1979 .....	10 à 27	II. — Les responsabilités des constructeurs en cas de dommages affectant les tra- vaux neufs par suite de leur conception et/ou exécution défectueuse dans le cadre d'un chantier ouvert postérieure- ment au 1 <sup>er</sup> janvier 1979 .....	28 à 39
A. — JURISPRUDENCE RELATIVE A L'APPLI- CATION DE L'ARTICLE 1793 DU CODE CIVIL .....	13 et 14	III. — Les responsabilités des construc- teurs en cas de dommages affectant les travaux neufs par suite de l'état des existants eux-mêmes .....	40 à 44
B. — JURISPRUDENCE RELATIVE A L'APPLI- CATION DE LA LOI DU 3 JANVIER 1967 SUR LA VENTE D'IMMEUBLES A CONS- TRUIRE .....	15 à 18	IV. — Les responsabilités des construc- teurs en cas de dommages affectant seulement les existants eux-mêmes ...	45 à 51

### Introduction : Les données générales du problème.

1. — Les « existants » peuvent être définis, comme le préconise un groupe de travail « Ponts et Chaussées », comme les « parties anciennes de la construction existant avant l'ouverture du chantier et sur (sous ou dans) lesquelles seront exécutés les travaux ».

Il faut donc distinguer les « existants » sur, sous ou à l'intérieur desquels, on procédera à l'exécution de travaux neufs des ouvrages voisins qui ne sont pas concernés par les développements qui vont suivre.

On rappellera seulement, pour mémoire, que les dommages causés aux ouvrages voisins par l'exécution d'une construction neuve ou de travaux neufs sur, sous ou à l'intérieur d'une construction déjà existante engagent la responsabilité quasi délictuelle des constructeurs.

2. — Les travaux sur existants englobent toute une série de travaux divers en nature et en importance allant de simples travaux d'entretien ou encore de réfection à l'identique d'ouvrages anciens et des travaux complétant ou modifiant les constructions déjà existantes et constituant en ce sens de nouvelles constructions.

Les opérations dans le cadre desquelles sont exécutés ces divers travaux sont qualifiées de « restauration », « réhabilitation » et/ou encore de « rénovation ».

La « restauration » consisterait à remettre un immeuble dans son état d'origine.

La « réhabilitation » consisterait à mettre un immeuble aux normes d'habilitation actuelles.

3. — On oppose la rénovation dite « légère » et/ou encore « rénovation modernisation » qui consisterait seulement en un certain « toilettage » d'un immeuble et à sa modernisation sans modification de structure comme les travaux de ravalement ou de redistribution de certains appartements avec ou sans mise en conformité de certains équipements aux normes du moment, à la rénovation dite « lourde » et/ou encore « rénovation construction » comportant en surplus la création d'ouvrages nouveaux comme la création de planchers intermédiaires.

Il ne nous semble pas opportun de rappeler plus précisément les différentes définitions qui ont pu être données à ces différents termes (1) ou d'en proposer d'autres, tant il nous semble évident que toute définition est inéluctablement arbitraire ou imparfaite — en raison notamment du fait que le vocabulaire usuel technique employé en la circonstance peut renvoyer à des travaux de nature et d'importance diverses

(1) V. notamment, C. Jacquet, *La protection des acquéreurs d'immeubles à rénover* : JCP 80, I, 119 et s.

— d'une part, et ne présenterait aucune utilité juridique quelconque d'autre part, dès lors que l'on ne peut poser comme règle générale que pour les travaux entrant dans une définition ou catégorie déterminée, sera applicable tel régime juridique de réparation des dommages les affectant ou qu'ils causent, tandis que pour les travaux entrant dans une autre définition ou une autre catégorie déterminée sera applicable tel autre régime de réparation.

4. — Nous nous proposons donc, abstraction faite de ces définitions, de dégager, notamment à l'analyse de la jurisprudence, les principes gouvernant les diverses responsabilités des constructeurs après exécution et réception des travaux neufs réalisés sur, sous ou à l'intérieur d'existants, la question essentielle étant de déterminer si ce sont les garanties légales ou les règles de la responsabilité de droit commun qui sont applicables.

5. — L'actualité de la question posée s'explique essentiellement par :

- le développement depuis plus d'une décennie de travaux sur existants dans les grands centres urbains ;
- l'intervention de la loi du 4 janvier 1978.

6. — Le développement de travaux sur existants est lui-même lié :

— à la volonté politique de conservation du patrimoine immobilier présentant ou non un intérêt historique ou architectural et se traduisant par des incitations d'ordre fiscal ;

— à la législation d'urbanisme et à la rareté des terrains à construire, impliquant un certain nombre de contraintes à la réalisation de constructions neuves dans les grandes villes et les quartiers anciens ;

— à l'intervention consécutive des promoteurs immobiliers dans un domaine jusqu'ici presque exclusivement réservé aux marchands de biens.

7. — La loi du 4 janvier 1978 s'appliquant à la construction de « tout ouvrage » et « tout constructeur d'un ouvrage » étant soumis aux responsabilités et garanties légales instituées par les articles 1792 à 1792-6 du Code civil, certains en ont déduit que les garanties légales étaient insusceptibles d'application sous l'empire des régimes antérieurs au prétexte qu'ils requéraient la construction d'un « édifice » et que par voie de conséquence seules les règles de la responsabilité contractuelle de droit commun avaient vocation à s'appliquer.

De telles affirmations — que l'on retrouve à l'occasion dans certaines décisions — sont à notre avis excessives par leur généralité et littéralement parfaitement erronées dans de très nombreux cas.

Nous verrons qu'en définitive, à la question posée de savoir s'il faut appliquer les garanties légales ou les règles de la responsabilité contractuelle de droit commun, la jurisprudence donnera, quel que soit l'environnement légal, une réponse analogue ou identique.

8. — Sous l'empire des régimes antérieurs de la loi du 4 janvier 1978, la jurisprudence se réfère essentiellement à la nature et à l'importance des travaux incriminés, et s'il lui est arrivé d'invoquer la notion « d'édifice » pour écarter l'application des garanties légales, ce sera à notre sens tout à fait surabondamment et par « facilité » : lorsqu'on décide d'écarter les garanties légales, il est en effet plus aisé d'invoquer l'absence de construction d'un édifice que de s'attacher à démontrer que les travaux incriminés ne sont pas suffisamment importants ou de la nature de ceux relevant desdites garanties légales.

Sous l'empire de la loi du 4 janvier 1978, le problème devient résiduel — comme nous le verrons ci-après — mais la jurisprudence n'appliquera cependant pas aveuglément les garanties légales dans tous les cas et si elle ne se réfère et ne doit pas se référer *stricto sensu* à la nature ou à l'importance des travaux incriminés, elle doit ou devrait toujours vérifier que l'on est bien en présence de la « construction d'un

ouvrage », notion qu'elle interprète de façon plus restrictive en cas de travaux neufs sur existants que dans le cas d'une construction neuve réalisée *ex nihilo*.

9. — Les responsabilités des constructeurs dans le cadre des travaux sur existants posent des problèmes complexes car il existe :

— une dualité de dommages pouvant être la suite ou la conséquence des travaux neufs exécutés sur, sous ou à l'intérieur des existants, savoir :

- les dommages affectant les travaux neufs eux-mêmes,
- les dommages affectant les existants ;

— une trilogie des causes et origines desdits dommages, savoir :

- les dommages affectant les travaux neufs et provenant de leur mauvaise conception et/ou exécution,
- les dommages affectant les travaux neufs provenant de l'état des existants,
- les dommages sur les ouvrages existants et provenant de l'exécution des travaux neufs.

Cette trilogie induit trois hypothèses de responsabilités des constructeurs que nous allons examiner ci-après dans quatre sections différentes.

Il nous semble en effet opportun, à l'effet de mieux analyser et apprécier la jurisprudence en ce qui concerne la première hypothèse (dommages affectant les travaux neufs par suite de leur conception ou de leur exécution défectueuse), de distinguer selon qu'il s'agit d'un chantier relevant ou non de l'application de la loi du 4 janvier 1978, c'est-à-dire ouvert avant ou après le 1<sup>er</sup> janvier 1979.

I. — Les responsabilités des constructeurs en cas de dommages affectant les travaux neufs par suite de leur conception ou exécution défectueuse dans le cadre d'un chantier ouvert avant le 1<sup>er</sup> janvier 1979.

10. — L'article 1792 du Code civil vise la notion « d'édifice » dont la ruine totale ou partielle peut être causée par le « vice de construction » tandis que l'article 2270 du Code civil vise la notion de gros ouvrage (rédaction de 1804) puis de gros et menus ouvrages (rédaction de 1967) que les architectes ont faits ou dirigés.

Ces textes renvoient-ils à la construction d'un édifice ou de gros ou menus ouvrages réalisés *ex nihilo* ou sont-ils également applicables en cas de travaux effectués sur, sous ou à l'intérieur d'édifices déjà existants ?

De fait, la question de savoir s'il fallait appliquer aux travaux sur existants les garanties légales ou les règles de la responsabilité contractuelle de droit commun — sauf cas particulier de ravalement — s'est très rarement posée en jurisprudence jusqu'à cette dernière décennie.

11. — Si la question a retrouvé une certaine actualité, c'est par suite du renouveau de la notion d'édifice, laquelle est constamment évoquée ces dernières années par opposition à celle de *construction d'un ouvrage* visée par la loi du 4 janvier 1978.

Depuis l'entrée en vigueur de cette loi, les plaideurs ont en effet tendance à opposer ces deux notions et à exciper — lorsqu'ils entendent faire écarter l'application des garanties légales — du fait que les travaux sur existants ne peuvent y ressortir, dès lors qu'ils ne sont pas constitutifs de la construction d'un édifice, mais de simples ouvrages.

Antérieurement, comme l'a justement souligné M<sup>me</sup> Joëlle Fossereau (2), si certains arrêts de la Cour suprême ont fait preuve de laxisme et ont laissé transparaître l'application de

(2) Le « clair obscur » de la responsabilité des constructeurs : D. 1977, chr. 13 et s., spéc. 20.

la garantie décennale même à de simples travaux d'entretien, « ce n'est pas à dessein, mais parce que les pourvois ne contestent pas la nature elle-même de la responsabilité ».

Ce « laxisme », la rareté de la jurisprudence sur la question ou encore plus précisément l'application sans contestation des parties au procès des garanties légales alors que les règles juridiquement applicables étaient celles de la responsabilité contractuelle de droit commun dans certains cas, s'expliquent, selon nous, pour des raisons essentiellement d'ordre psychologique : les praticiens après l'intervention de la loi du 3 janvier 1967 ont été « accaparés » et véritablement « obnubilés » par la distinction des gros et menus ouvrages ; les efforts des uns tendaient essentiellement à prétendre que les dommages affectaient des gros ouvrages et relevaient donc de la garantie décennale, tandis que les efforts des autres tendaient à prétendre que les désordres affectaient des menus ouvrages et relevaient donc de la garantie biennale expirée.

12. — On s'est donc attardé sur la nature des ouvrages, siège des dommages, et non sur la nature de la responsabilité engagée.

L'application des garanties légales à divers travaux sur existants n'a donc pas, tant sous l'empire du Code civil d'origine que sous celui issu de la loi du 3 janvier 1967, constitué une source de difficulté.

L'étude de la jurisprudence concernant les locataires d'ouvrage et celle concernant les marchands de biens (qui nous intéresse ici indirectement) démontre qu'en définitive au-delà des qualifications de la pratique, les juges du fond se sont toujours essentiellement attachés à rechercher la nature et l'importance des travaux incriminés pour déterminer s'il fallait appliquer les garanties légales ou les règles de la responsabilité contractuelle de droit commun.

#### A. — JURISPRUDENCE RELATIVE À L'APPLICATION DE L'ARTICLE 1793 DU CODE CIVIL.

13. — Cette application des garanties légales a semblé d'autant plus naturelle que dans le domaine voisin de l'article 1793 du Code civil, lorsqu'il s'est agi de savoir si le maître de l'ouvrage pouvait ou non opposer à l'entrepreneur la règle de l'impossibilité d'une augmentation de prix en cas de travaux supplémentaires dès lors que ceux-ci n'avaient pas fait l'objet d'une autorisation écrite et d'un accord sur leur prix, il avait été très tôt admis que ce texte s'appliquait :

— non seulement en cas de construction à forfait d'un bâtiment nouveau ;

— mais également dans certaines circonstances aux travaux de modification ou de transformation d'un bâtiment déjà existant.

14. — C'est ainsi qu'il a été jugé que l'article 1793 du Code civil était applicable aux travaux de transformation d'un local commercial qui « par leur nature se rapprochaient plus de la construction prévue par le législateur que d'un simple agencement » (3) ou encore « parce que l'importance et la nature des travaux doivent faire considérer qu'ils intéressent le gros œuvre (4), tandis qu'il n'était pas applicable en raison de ce que « les travaux d'aménagement prévus au devis (travaux d'aménagement d'un magasin) ne rentraient pas dans la catégorie des travaux auxquels s'applique l'article 1793 du Code civil » (5) ou encore en raison de ce que « les aménagements intérieurs (installation de lavabo et d'un W.C., pose de canalisations d'eau chaude et froide en prévision d'installations futures) n'entraient pas dans les termes de l'article 1793 » (6).

(3) Caen 10 mars 1939 : *Gaz. Pal.* 1939, 1, 856 ; pourvoi rejeté par Cass. soc. 3 décembre 1942 : *Gaz. Pal.* 1943, 1, 274.

(4) Cass. civ. I, 23 mai 1959 : *Bull. civ. I*, n. 260, p. 217 ; *D.* 1959, 489.

(5) Cass. civ. I, 26 décembre 1921 : *Gaz. Pal.* 1922, 1, 179.

(6) Cass. civ. I, 16 décembre 1964 : *D.* 1965, 347.

#### B. — JURISPRUDENCE RELATIVE À L'APPLICATION DE LA LOI DU 3 JANVIER 1967 SUR LA VENTE D'IMMEUBLES À CONSTRUIRE.

15. — L'étude de la jurisprudence sur l'éventuelle application de la loi du 3 janvier 1967 à des ventes effectuées par des marchands de biens, n'est pas à écarter dès lors qu'elle peut renvoyer à la nature de la responsabilité des locataires d'ouvrages.

Mais les décisions rendues en la matière sont des décisions de circonstance guidées par la volonté d'atteindre la responsabilité des marchands de biens et/ou encore de ne pas permettre à une partie au procès de mauvaise foi de se délier de ses engagements.

16. — C'est ainsi que si la troisième Chambre civile de la Cour suprême a écarté cette loi nonobstant l'importance des travaux (création de seize studios par surélévation de l'immeuble) et retenu le droit commun de la vente, c'est en raison du fait essentiel qu'elle a voulu approuver les juges du fond qui y avaient trouvé le moyen d'écartier les prescriptions et exceptions invoquées par application de la loi du 3 janvier 1967 par le marchand de biens considéré (7).

Si, en revanche, la Chambre criminelle a approuvé quelques mois plus tard les juges du fond qui avaient retenu cette fois l'application de la loi du 3 janvier 1967 « sans qu'il y ait lieu de distinguer selon qu'il s'agit d'une édification complète de l'immeuble en cause ou de partie de celle-ci, ni d'en exclure la vente de locaux destinés à être transformés sans surélévation à l'intérieur d'un volume préexistant » (8), c'est également pour les mêmes raisons : atteindre la responsabilité d'un marchand de biens.

17. — La Cour de Paris a refusé de son côté l'application de la loi du 3 janvier 1967 également pour des raisons d'opportunité (ne pas permettre à une partie de mauvaise foi de se délier de ses engagements), mais selon une motivation particulièrement adaptée à l'objet de notre étude.

C'est ainsi que le 9 février 1977, statuant à propos de la validité d'une promesse de vente au regard de l'application de la loi du 3 janvier 1967, elle relevait :

Considérant que les devis ne concernent pas des travaux de grosse maçonnerie mais seulement le ravalement extérieur, la réfection de la toiture et du chauffage central, la peinture intérieure et la pose de couvre-sol et de moquette ; que l'importance relativement modeste de ces travaux ne permet pas d'admettre qu'il y ait eu reconstruction intérieure de l'immeuble qui pourrait, le cas échéant, entraîner l'application de la loi du 3 janvier 1967 sur la vente d'immeubles à construire (9).

C'est ainsi que quelques années plus tard elle refusait encore l'application de la loi du 3 janvier 1967 et, par conséquent, de prononcer la nullité d'une convention de réservation dans une décision du 29 novembre 1983 à propos de « travaux d'aménagements intérieurs ne concernant pas les gros murs, le gros œuvre, les charpentes, les accès et escaliers, les ouvertures et la distribution des locaux, mais concernant seulement l'intérieur des pièces existantes, l'installation de salles de bains et cuisines aménagées et ne pouvant donc être qualifiés de reconstruction intérieure » (10).

18. — Ces décisions peuvent constituer un apport intéressant à notre étude dès lors que la responsabilité du vendeur d'immeubles à construire est une responsabilité relais de celle des locataires d'ouvrages et qu'il en résulte normalement mais non pas inéluctablement un parallélisme quant à la nature de la responsabilité des locataires d'ouvrages qui sont tenus au titre des garanties légales si le vendeur l'a été en application

(7) Cass. civ. III, 2 mai 1978 : *JCP* 79, II, 13 (2<sup>e</sup> espèce), observ. P. Meysson ; *D.* 1978, inf. rap. 427, observ. Giverdon.

(8) Cass. crim. 23 octobre 1978 : *JCP* 79, II, 45, observ. B. Stemmer ; *Bull. civ. IV*, n. 285, p. 737.

(9) 2<sup>e</sup> Ch., 9 février 1977 : *JCP* 79, II, 13 (1<sup>re</sup> espèce), observ. P. Meysson.

(10) 29 novembre 1983 : *D.* 1985, inf. rap. 8.

de la loi du 3 janvier 1967 et du droit commun si ledit vendeur l'a été à ce dernier titre.

C. — JURISPRUDENCE RELATIVE À L'APPLICATION DES ARTICLES 1792 ET 2270 DU CODE CIVIL.

19. — Lorsque la jurisprudence a eu à trancher directement la nature de la responsabilité engagée par les locataires d'ouvrages en matière de travaux sur existants, elle s'est également toujours référée à l'importance et à la nature des travaux affectés de désordres.

20. — *Grosses réparations.* — Dès 1863, la Cour suprême décidait de faire entrer dans le champ des garanties légales les travaux constitutifs de « grosses réparations » (11).

21. — *Réfection d'une toiture.* — La Cour de Nancy a admis l'application des garanties légales à des travaux de réfection d'une toiture (12), solution également admise par la Cour d'appel de Paris selon laquelle :

De tels travaux portant sur les éléments qui assurent le clos et le couvert du bâtiment constituent de gros ouvrages dont les désordres qui les affectent sont susceptibles d'altérer la solidité de l'immeuble ou le rendre impropre à sa destination ; que rien ne change à leur nature la circonstance qu'ils sont des travaux de réfection puisque œuvres reprises et non œuvres originales ils sont toujours travaux de construction... (13).

Mais la Cour de Versailles, postérieurement — ce n'est pas un hasard — à l'intervention de la loi du 4 janvier 1978, refuse d'appliquer les garanties légales au prétexte que la confection d'une couverture sur un immeuble et une charpente préexistante ne constitue pas la construction d'un édifice (14).

En revanche, le Conseil d'État a admis l'application des garanties légales à la réfection d'une toiture (15).

22. — *Surélévation d'un conduit de cheminée.* — La Cour de Versailles, qui a refusé en 1988 l'application des garanties légales des travaux de réfection d'une couverture comme nous l'avons vu ci-dessus, n'en avait pas moins en 1983 admis l'application de la garantie décennale pour des travaux de surélévation de conduit de cheminée existant au motif qu'il constitue « un ouvrage neuf même s'il prolonge un ouvrage ancien » (16).

23. — *Remplacement d'un nombre important de canalisations de chauffage.* — Le Conseil d'État a admis l'application de la garantie décennale des dommages affectant les canalisations de chauffage mises en œuvre à titre de remplacement partiel de celles installées par l'entreprise d'origine qui avait procédé à la mise en œuvre dudit réseau de chauffage.

Le fait que la totalité des canalisations n'ait pas été remplacée et qu'il n'ait été effectué — selon les prétentions de la tierce entreprise — que des travaux de réparation, n'a pas paru déterminant au Conseil d'État eu égard au nombre important de canalisations remplacées, impliquant que si le marché avait été passé à l'origine, il aurait donné lieu à application de la garantie décennale et que dès lors il n'y avait aucune raison qu'il en fût autrement au seul prétexte que ledit marché avait été passé ultérieurement (17).

24. — *Installation de divers matériels.* — La Cour de cassation a approuvé à juste titre une Cour d'appel d'avoir appliqué

le droit commun du contrat d'entreprise alors même que le maître d'ouvrage avait invoqué la garantie biennale à propos de désordres affectant l'installation de divers matériels d'un commerce de laverie-pressing, en soulignant pour rejeter le moyen le fait que « les règles de la garantie décennale ou biennale ont pour objet la construction d'un édifice » (18).

25. — *Travaux d'aménagement intérieur et de réparations diverses.* — La Cour suprême a approuvé également une Cour d'appel d'avoir écarté les règles des garanties légales après avoir constaté que « les travaux consistaient à aménager un appartement d'un immeuble ancien précédemment à usage d'hôtel par la mise en place d'une nouvelle distribution des pièces à l'aide de panneaux en bois » (19).

La Cour de Versailles décide, également à juste titre, d'appliquer la responsabilité contractuelle de droit commun pour des travaux d'aménagement intérieur et de décoration (20), mais également et selon nous de façon contestable pour le moins partiellement, à des travaux de remises en état, réparations, révisions (charpente, couverture, ravalement), modernisation de l'assainissement, ainsi qu'à des « transformations » ne portant que sur « l'aménagement intérieur et la répartition des locaux par suppression de cloisons notamment », en soulignant — ce qui n'était pas à notre avis nécessaire — qu'il ne s'agissait « donc pas de construction d'édifice et que la garantie décennale de l'article 1792 (rédaction de 1967) ne peut s'appliquer à l'espèce » (21).

26. — *Travaux de ravalement.* — Il y a « ravalement » et « ravalement ».

Un ravalement peut avoir pour objet et effet de nettoyer et d'embellir des façades ; mais il peut avoir aussi un objet plus large consistant en outre dans le rebouchage de traitement de fissures par l'adjonction d'un revêtement ou d'une peinture étanche.

Dans la première hypothèse, seule la responsabilité contractuelle de droit commun devrait avoir vocation à s'appliquer, tandis que dans la seconde ne devraient l'être que les garanties légales.

La jurisprudence, sous l'empire des textes antérieurs, ne fait cependant pas toujours la distinction et refuse traditionnellement l'application des garanties légales au profit des règles de la responsabilité contractuelle de droit commun.

C'est ainsi notamment que dès 1935 le tribunal civil de la Seine refusait d'appliquer les garanties légales au prétexte que :

... le revêtement en plâtre exécuté par Bertrand n'était pas destiné à fournir au gros œuvre de l'immeuble un appoint de résistance et de solidité, mais avait seulement pour but de protéger les façades contre les intempéries et de les embellir ; qu'il ne saurait donc être considéré comme un gros ouvrage dont les malfaçons pourraient entraîner la responsabilité de l'entrepreneur pendant dix ans.

On observera ici au passage qu'il n'a pas été recouru à la notion d'édifice pour écarter l'application des garanties légales ; quantité de décisions des juges du fond refusant l'application des garanties légales n'invoquent également pas la notion d'édifice.

Mais la Cour suprême, dans un arrêt remarqué du 13 janvier 1988, y a recours (22) par suite du « renouveau » de cette notion, de façon totalement superfétatoire à notre avis.

\*\*

(11) Cass. req. 15 juin 1863 : S. 63, 1, 409 ; D. 63, 421. — V. également Cass. civ. 6 décembre 1946, *Tables Sirey*, V° *Architectes*, n. 3 et 4.

(12) 30 août 1979 : *AJPI* 1980, p. 227.

(13) 15<sup>e</sup> Ch. B., 24 septembre 1981, *Peitjean c. Bertin et autres*, inédit.

(14) 4<sup>e</sup> Ch., 22 janvier 1988, *Romanko c. Dame Crousset* : *Rev. dr. imm.* 1989, p. 56, observ. Ph. Malinvaud et B. Boubli.

(15) 29 avril 1983, req. n. 19798 : *Mon. TP* 17 février 1984. — V. également pour la remise en état de l'étanchéité d'une toiture terrasse, 18 mars 1983, req. n. 20681 : *Mon. TP* 17 février 1984.

(16) 4<sup>e</sup> Ch., 18 mai 1983 : D. 1983, inf. rap. 502.

(17) 16 novembre 1984, req. n. 19624 : *Mon. TP* 17 février 1984.

(18) Civ. III, 28 mars 1979 : *Bull. civ. III*, n. 79, p. 58.

(19) Civ. III, 15 décembre 1982 : *Gaz. Pal.* 1983, 2, 482, observ. A. Plancqueel ; *Bull. civ. III*, n. 252, p. 189.

(20) 4<sup>e</sup> Ch., 17 janvier 1983 : *Gaz. Pal. Tables* 1984, V° *Contrat d'entreprise*.

(21) 4<sup>e</sup> Ch., 10 juin 1988, *Reiron et Vasselle et autres c. S.D.C.P. du 29 rue du Gué à Rueil-Malmaison et autres*, inédit.

(22) *JCP* 88, éd. G, IV, p. 104.

27. — Ainsi, la qualification donnée par la pratique aux divers travaux exécutés sur, sous ou à l'intérieur d'existants est — comme on a pu l'entrevoir au travers des exemples ci-dessus — totalement indifférente, la jurisprudence sous l'empire des régimes antérieurs à la loi du 4 janvier 1978 s'attachant essentiellement à un critère qualitatif tiré de leur nature et/ou de leur importance au regard de la structure de l'immeuble considéré et au regard de leurs propres fonctions.

Cela est si vrai que la Cour suprême a cassé le 3 décembre 1985 (23) une décision d'une Cour d'appel qui avait appliqué la garantie décennale à des travaux de reprise destinés à remédier à des infiltrations d'eau dans un immeuble, confiés à un entrepreneur qui n'avait pas participé à l'opération d'édification initiale de ce bâtiment réalisé plusieurs années auparavant, sans rechercher notamment si lesdits travaux pouvaient être assimilés à la construction d'un ouvrage et si les désordres dus à leur mauvaise exécution portaient atteinte à la solidité de l'immeuble.

Cela est si vrai encore que la Cour suprême a cassé le 30 mars 1989 (24) un arrêt d'une Cour d'appel qui ne l'avait également pas mise en mesure d'exercer son contrôle au regard de l'article 1792, dans sa rédaction résultant de la loi du 3 janvier 1967 applicable à l'espèce, dès lors que pour débouter un maître d'ouvrage de son action en garantie décennale à l'encontre d'un architecte qui avait procédé à l'aménagement d'un bâtiment ancien, la Cour s'était contenté d'affirmer qu'il n'avait été exécuté que des travaux de rénovation sans préciser la nature et la consistance de ceux-ci.

S'il n'était tenu compte seulement que de la notion de construction d'un édifice pour déterminer si les garanties légales doivent ou non s'appliquer, cela impliquerait — mais cela est justement contredit par la jurisprudence et notamment par l'arrêt précité du 30 mars 1989 — que tous les travaux sur des existants antérieurement à la loi du 4 janvier 1978 échappent aux garanties légales.

## II. — Les responsabilités des constructeurs en cas de dommages affectant les travaux neufs par suite de leur conception et/ou exécution défectueuse dans le cadre d'un chantier ouvert postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1979.

28. — Sous le régime de la loi du 4 janvier 1978, l'élargissement du domaine des garanties légales, et notamment de la garantie décennale, a apparemment pour effet de réduire considérablement le champ des difficultés dès lors que la garantie décennale s'applique à la « construction » de tout « ouvrage » d'une part et qu'il résulte incontestablement des débats parlementaires que le législateur a voulu soumettre aux garanties légales tous les travaux constitutifs de la création d'un ouvrage et/ou encore d'un élément d'équipement d'autre part.

29. — Sur ce dernier point, on rappellera que lors de la discussion en première lecture à l'Assemblée nationale, un député (M. Mathieu) avait présenté l'amendement ci-après reproduit :

Est assimilée à la réalisation d'un ouvrage pour l'application du présent article, l'exécution sur les constructions existantes des travaux ayant pour effet d'en changer la destination, de modifier leur volume, ou de créer des travaux supplémentaires ou des niveaux comportant des travaux de gros œuvres.

Cet amendement a été retiré par son auteur à la suite d'une discussion parfaitement explicite. Il a été souligné le caractère restrictif de l'amendement proposé dès lors que « le projet de loi vise aussi bien les travaux neufs que les travaux de réhabilitation » (déclaration de M. J. Barrot) et que « la garantie décennale s'applique non seulement aux travaux

neufs mais aussi à toutes sortes de travaux, y compris les travaux de réfection » (déclaration de M. M.-J. Foyer) (25).

Une communication du Copal (Comité pour l'application de la loi du 4 janvier 1978) en date du 25 novembre 1983 confirme cette analyse (26).

Un certain nombre de réponses ministérielles vont encore plus loin et lient l'application des garanties légales plutôt que celles des règles de la responsabilité contractuelle de droit commun à la gravité des désordres quelle que soit la nature des travaux, fussent-ils des travaux d'entretien.

30. — Cela n'est évidemment pas satisfaisant car s'il est vrai que la gravité des dommages — cette notion étant quelque peu subjective au regard de la notion d'impropriété à la destination — est un critère de détermination du champ d'application de la responsabilité décennale, il reste que certains dommages d'une « gravité » équivalente peuvent relever d'un autre type de responsabilité.

La responsabilité décennale n'a pas, à cet égard, un monopole.

Il est vrai que ces réponses ont été données à propos de l'application des contrats d'assurance (27), mais on ne peut manquer de relever que dans le cadre de ces réponses la question de la gravité des désordres court-circuite celle de la nature des travaux.

31. — Cependant, l'élargissement du domaine des garanties légales par la loi du 4 janvier 1978, la volonté du législateur d'y faire entrer également les travaux sur existants, n'induisent nullement une application automatique, et en quelque sorte « aveugle » des garanties légales et l'interdiction faite aux juges de s'interroger sur la nature des travaux considérés, et/ou encore plus précisément si ceux-ci constituent ou non la construction d'un ouvrage.

En l'état, la jurisprudence s'en tient encore et à juste titre à un critère qualitatif axé essentiellement sur la nature des travaux considérés et recherche, ou devrait rechercher, dans chaque cas d'espèce si les travaux considérés constituent ou non la construction d'un ouvrage.

32. — *Revêtement d'étanchéité sur les murs d'une cave.* — On soulignera à cet égard la démarche intéressante du tribunal de grande instance de Lille à propos de dommages affectant un revêtement d'étanchéité exécuté sur les murs d'une cave qui n'en comportaient pas à l'origine, lequel rappelle qu'au sens de la loi du 4 janvier 1978 la notion d'ouvrage est envisagée non seulement comme une globalité mais également comme une fraction d'ensemble et considère en conséquence comme un constructeur d'ouvrage l'entrepreneur qui « loin de procéder à des simples travaux d'entretien ou des réparations sur un bâtiment existant procède à l'édification d'un élément constitutif ou d'un élément d'équipement non initialement prévu (28).

On voit que, dans le cas d'espèce considéré, ce qui est apparu déterminant aux yeux des juges ce n'est pas l'importance des travaux mais le fait qu'il se soit agi de l'adjonction d'un nouvel ouvrage sur l'ouvrage existant.

33. — *Ventes après rénovation.* — C'est aussi par le biais de la notion de constructeur que les garanties légales seront écartées ou appliquées à propos de ventes effectuées par des marchands de biens après rénovation.

Il ne s'agit pas directement de la responsabilité des locataires d'ouvrages mais, ici encore, ces décisions présentent un certain intérêt dans la mesure où elles peuvent dans certaines

(25) JO déb. Ass. nat., 19 décembre 1977, p. 8977 et 8978.

(26) Rev. dr. imm. 1984, p. 273 et s.

(27) Sur ce point pour avoir le texte des différentes réponses ministérielles, V. Jean-Pierre Karila, *Travaux d'entretien et de réparation et assurance construction* in Rev. Administrer 1988, janvier, p. 7 et s.

(28) 18 février 1987 : D. 1987, inf. rap. 59.

(23) JCP 86, éd. G. IV, p. 63 : la consultation du sommaire ne permet pas de déterminer s'il s'agit de la loi de 1967 ou de 1978.

(24) JCP 89, éd. G. IV, p. 206.

circonstances renvoyer à la nature de la responsabilité des locataires d'ouvrages immobiliers.

On rappellera qu'est réputée constructeur au sens de la loi du 4 janvier 1978 par application de l'article 1792-1 du Code civil notamment « toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage, qu'elle a construit ou fait construire ».

La question est donc de savoir si les travaux effectués dans le cadre de la rénovation antérieure à la vente peuvent ou non être assimilés à des travaux de construction d'un ouvrage.

Pour résoudre le problème, la jurisprudence se référera à juste titre à la nature et à l'importance des travaux.

C'est ainsi que la Cour de Nancy, dans un arrêt du 6 mai 1987, considérera les marchands de biens comme des constructeurs, après avoir souligné le caractère important des travaux exécutés (29).

La Cour de Pau, de son côté, dans un arrêt rendu quelques semaines plus tard, le 30 juin 1987, refuse la qualité de constructeur à une société marchand de biens, après avoir relevé que l'importance des travaux de rénovation n'était pas établie (30).

34. — *Travaux de protection incendie.* — La Cour de Paris a écarté, à juste titre, l'application des garanties légales dans le cas de travaux de protection incendie sur des chemins de câbles effectués postérieurement à la réception de l'ouvrage par une entreprise spécialisée (31).

35. — *Travaux de révision et réfection partielle d'ouvrages existants.* — La Cour de Paris a également dit encore, à juste titre selon nous, n'y avoir pas lieu à application des garanties légales, mais du droit commun du contrat d'entreprise, dans le cas de travaux de ravalement de façade et de rénovation de cage d'escalier qui ne constituent pas « des opérations de construction » ainsi que dans le cas de travaux afférents à la « révision des couvertures en zinc et ardoise sur les deux versants des parties défectueuses », et enfin à ceux portant sur « des corps de souches et réfections des parties dégradées qui ne peuvent davantage être assimilées à une construction et constituent seulement des travaux d'entretien et de réparation » (32).

36. — *Travaux de réfection généralisés et/ou de remplacement à l'identique d'un ouvrage préexistant.* — La réfection partielle d'une toiture n'est pas constitutive à notre sens de la construction d'un ouvrage.

En revanche, la réfection totale d'une toiture ou d'une couverture l'est.

Il importe peu en effet qu'il s'agisse « d'une réfection à l'identique », dès lors que la totalité de l'ouvrage considéré est « refait » et/ou encore devrait-on dire « remplacé » par un nouvel ouvrage.

La jurisprudence n'est cependant pas claire sur la question, les notions d'« entretien » et/ou de « réparation » étant quelquefois invoquées et/ou retenues pour écarter l'application des garanties légales, sans autre précision.

Or des travaux de réparation et/ou d'entretien ne sont pas et ne doivent pas être considérés de ce fait et en raison de cette seule qualification comme n'étant pas par définition des travaux constitutifs de la construction d'un ouvrage. En ce sens, les réponses ministérielles précédemment invoquées et critiquées en ce qu'elles lient la nature des travaux à la gravité des désordres n'en contiennent pas moins indirectement et involontairement une part de vérité ; on ne doit donc pas raisonner au regard des conséquences, c'est-à-dire de la gra-

vité des dommages, mais en fonction de la nature des travaux considérés.

Si l'on peut hésiter lorsqu'il s'agit d'une réfection partielle d'un ouvrage, en revanche, lorsque les travaux incriminés auront consisté en une réfection totale et/ou encore en un remplacement de fait de l'ouvrage existant dont il n'aurait été éventuellement conservé que quelques éléments, on devrait semble-t-il estimer que l'on est en présence de la construction d'un ouvrage.

37. — *Travaux de ravalement.* — Les travaux de ravalement sont aussi des travaux d'entretien, mais ils ne sont pas pour autant, comme nous l'avons dit à propos des régimes antérieurs à la loi du 4 janvier 1978, toujours exclusifs de l'application des garanties légales.

La troisième Chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt remarqué du 5 février 1985 (33), a écarté celles-ci et a retenu la responsabilité contractuelle de droit commun à des travaux de ravalement, au motif que lesdits travaux ne constituent pas la construction d'un ouvrage au sens de l'article 1792, mais impliquent l'obligation de résultat de l'article 1147 du Code civil.

Ensuite de cette décision, un certain nombre de juges du fond ont, sans s'interroger sur la nature des travaux considérés, déclaré que les travaux de ravalement ne relevaient pas des garanties légales, en raison de ce qu'ils n'étaient pas constitutifs de la construction d'un ouvrage (34).

Or, comme nous l'avons déjà signalé ci-dessus, il y a « ravalement » et « ravalement », et certains travaux de ravalement peuvent et doivent être considérés comme constitutifs de la construction d'un ouvrage lorsqu'ils comportent notamment l'adjonction d'un revêtement étanche.

La troisième Chambre de la Cour de cassation l'a en définitive admis dans un arrêt du 3 mai 1990 (35) : il était reproché à une Cour d'appel d'avoir appliqué l'article 1792 du Code civil, alors que selon le moyen les travaux de ravalement « ne constituent pas la construction d'un ouvrage », formule utilisée par la Cour suprême dans son arrêt susvisé du 5 février 1985 ; la Cour de cassation rejette le pourvoi et approuve la Cour d'appel aux termes du considérant ci-après reproduit qui a valeur de principe, nonobstant le fait qu'il s'agit d'un arrêt de rejet et non de cassation :

Mais attendu que la Cour d'appel, qui statuant sous l'empire de la loi du 4 janvier 1978 applicable en la cause a, par motifs propres et adoptés, constaté qu'il avait été appliqué sur le bâtiment C, dans le cadre de sa rénovation, un enduit extérieur destiné à constituer une couche protectrice étanche à l'eau, dont la fissuration entraînait des infiltrations, a, par ces seuls motifs, d'où il résulte que les travaux intéressaient un élément constitutif du bâtiment C, et que les désordres constatés rendaient l'ouvrage impropre à sa destination, également justifié sa décision de ce chef.

Cette décision implique *a contrario*, comme l'avait déjà d'ailleurs admis probablement l'arrêt du 5 février 1985, que lorsqu'on est en présence d'un simple nettoyage et que l'enduit réalisé a une fonction seulement esthétique, les garanties légales sont inapplicables.

38. — Une réponse ministérielle du 9 avril 1990, donnée à propos de l'obligation d'assurance de travaux de bâtiment, plus circonstanciée et en tout cas plus « intelligente » que les précédentes réponses ministérielles, fournit une approche identique en insistant pour la première fois sur la nature et l'importance des travaux, même si ladite réponse, ci-après reproduite, ne se départit pas totalement des précédentes

(29) *Société Groupe Drouot c. Kuryba* : *Rev. dr. imm.* 1988, p. 301, observ. Ph. Malinvaud et B. Boubli.

(30) *S.C.P. Lardach c. Alibert* : *Cahier de Jurisprudence d'Aquitaine* 1988, 1, 67 ; *Rev. dr. imm.* 1988, préc., p. 301.

(31) 1<sup>re</sup> Ch., 27 janvier 1983 : *Gaz. Pal.* 1983, 1, somm. 82.

(32) 25<sup>e</sup> Ch. A., 20 mars 1990, *Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 233, bd Péreire à Paris 17<sup>e</sup> c. Sté Iren et autres*, inédit.

(33) *Bull. civ. III*, n. 21 ; *Defrénois* 1985, art. 33596, p. 1085, observ. H. Souleau.

(34) V. notamment Paris, 23<sup>e</sup> Ch. A., 11 janvier 1988 : *Rev. Administrer* 1988, juin, note Franck.

(35) *Bull. civ. III*, n. 105, p. 58.

réponses qui liaient — à tort selon nous comme nous l'avons déjà signalé — l'application des garanties légales à la gravité des désordres :

La loi n. 78-12 du 4 janvier 1978 circonscrit l'obligation d'assurance du bâtiment. En ce qui concerne les travaux sur construction existante, n'entrent dans le champ d'application que les travaux susceptibles d'engager la responsabilité décennale de leurs constructeurs. C'est ainsi que les travaux relatifs à la structure de la partie neuve réalisée, ou assurant une de ces fonctions essentielles, relèvent de l'obligation d'assurance, qu'il s'agisse de travaux d'extension, de modification ou de réfection à l'identique, voire de gros entretien. A titre d'exemple, les travaux de ravalement d'un immeuble qui assurent une étanchéité, relèvent de l'obligation d'assurance. C'est donc la nature et l'importance des travaux qui déterminent si la responsabilité décennale des constructeurs peut être engagée du fait des désordres qui sont susceptibles d'empêcher et par conséquent, s'il y a lieu, de couvrir cette responsabilité par une garantie d'assurance (36).

\*\*

39. — En définitive, sous l'empire de la loi du 4 janvier 1978, les garanties légales doivent s'appliquer dès lors que l'on est en présence de la construction d'un ouvrage, la difficulté résultant dans la détermination du seuil à partir duquel on peut considérer qu'il y a bien eu construction d'un ouvrage lorsqu'on est en présence de travaux de réparation et/ou d'entretien.

Les garanties légales ne devraient pas être appliquées aveuglément à tous les travaux sur existants au prétexte que sous l'empire de la loi du 4 janvier 1978 la question ne pourrait être posée et/ou encore que les dommages les affectant seraient de la nature de ceux qui impliquent leur application ; elles ne devraient pas non plus être systématiquement écartées au seul prétexte qu'il s'agirait d'une opération de rénovation « légère » et/ou encore de travaux d'entretien et/ou de réparation.

### III. — Les responsabilités des constructeurs en cas de dommages affectant les travaux neufs par suite de l'état des existants eux-mêmes.

40. — Les dommages affectant les travaux neufs eux-mêmes peuvent provenir, comme c'est le cas, des diverses hypothèses évoquées ci-dessus dans le cadre des décisions rendues sous l'empire des textes antérieurs à la loi du 4 janvier 1978 et sous l'empire des textes issus de cette loi, d'un défaut d'exécution et de conception des travaux neufs dont s'agit.

Mais que décider si les dommages proviennent de l'état des existants eux-mêmes ? Doit-on appliquer les garanties légales ou le droit commun ?

41. — Il est clair que les locataires d'ouvrages, et plus particulièrement l'architecte ou le maître d'œuvre en général, doivent au titre de la conception des travaux neufs intégrer l'état des existants qui vont en être le support.

Le maître d'œuvre doit s'interroger sur la compatibilité des travaux neufs avec l'état des existants et décider — au vu du constat et/ou du « diagnostic » de ces derniers — de la conception adéquate des travaux neufs pouvant impliquer dans certains cas le « traitement » et/ou encore la réparation ou la modification de l'existant avant toute exécution des travaux neufs.

42. — Doit-on à cet égard par fiction assimiler les vices de l'existant aux vices du sol dont les locataires d'ouvrages sont de plein droit tenus de supporter les conséquences, sauf démonstration d'une cause étrangère, et donc décider que les garanties légales s'appliquent ?

Dans une décision relativement ancienne du 18 février 1959, la Cour d'Amiens semble l'avoir admis, non seulement au titre de la réparation des désordres affectant les travaux

neufs, mais également au titre des désordres affectant les existants eux-mêmes.

Selon le sommaire de cette décision qui n'a pas été publiée intégralement (37) :

Si l'architecte est responsable de la perte totale ou partielle causée par le vice du sol, il l'est à plus forte raison des vices de construction ancienne servant de support à des travaux de surélévation, s'il n'a pas déconseillé ces derniers ou n'a pas prévu dans son projet les remèdes propres à remédier à ces vices ; il en est plus particulièrement ainsi lorsque les désordres ayant nécessité une consolidation étaient dus au mauvais état au moment des travaux de surélévation d'une terrasse existante, alors que des infiltrations d'eau indiquaient ce mauvais état, et que des sondages eussent dû être faits.

43. — On perçoit ici que l'appréciation des responsabilités, abstraction faite du problème de savoir si elles doivent être ou non régies par les garanties légales ou la responsabilité contractuelle de droit commun, dépendra du point de savoir si le vice de l'existant était apparent, ou caché mais prévisible, ou encore caché mais imprévisible.

Les garanties légales doivent selon nous s'appliquer à la réparation des dommages affectant les travaux neufs par suite de l'état des existants, mais le problème est complexe car la réparation des dommages affectant les travaux neufs implique parfois, sinon toujours, l'exécution de travaux réparatoires des parties existantes elles-mêmes, soit en raison de l'état antérieur, soit aussi non seulement en raison de leur état antérieur, mais de l'aggravation de celui-ci ensuite de l'exécution des travaux neufs...

44. — Va-t-on appliquer successivement et cumulativement les garanties légales pour les dommages affectant les travaux neufs et la responsabilité contractuelle de droit commun pour les dommages affectant les existants ?

Cela ne nous paraît pas réaliste, mais on doit reconnaître qu'en droit strict ne devraient relever de l'application des garanties légales que les seuls dommages affectant les travaux neufs, tandis que ceux affectant les existants devraient être régis par les règles de la responsabilité contractuelle de droit commun qui ne sont pas uniformes et posent des questions que nous examinerons ci-après (IV).

Mais il faut ajouter que les juges du fond ne prennent pas toujours le soin de distinguer le fondement juridique de l'indemnisation des dommages affectant les travaux neufs de celui de l'indemnisation des dommages affectant les existants...

Ce faisant, les juges du fond font preuve de « réalisme »...

### IV. — Les responsabilités des constructeurs en cas de dommages affectant seulement les existants eux-mêmes.

45. — Lorsque les dommages affectent seulement les existants, sous les réserves et interrogations formulées dans l'hypothèse ci-dessus évoquée à propos de l'aggravation de l'état défectueux des existants par suite de l'exécution des travaux neufs, il ne devrait être appliqué que les règles de la responsabilité contractuelle de droit commun.

46. — Mais les causes et origines de ces dommages peuvent être complexes et différentes et, selon les cas, seront ou devraient être applicables l'article 1137 du Code civil impliquant une responsabilité pour faute prouvée ou l'article 1147 du même Code impliquant une responsabilité équivalente à une responsabilité de plein droit.

Il est parfois invoqué l'application de la responsabilité délictuelle de droit commun des articles 1382 et 1383 du Code civil au prétexte que les dommages affectant les existants se situeraient — en cas de silence du contrat sur les obligations

(36) JO Déb. Ass. nat. 9 avril 1990, p. 1702.

(37) D. 1959, somm. 88.

des locateurs d'ouvrages relativement auxdits existants — en dehors de « l'aire contractuelle ».

Nous ne partageons pas cette opinion ; il nous semble évident que lorsque l'on confie à un constructeur des travaux sur, sous ou à l'intérieur d'ouvrages existants, lesdits existants ressortissent forcément à « l'aire contractuelle » au titre de support des travaux à exécuter.

Certes l'objet *stricto sensu* du contrat est l'exécution des travaux neufs, mais la réalisation de cet objet est impossible si les ouvrages déjà existants ne sont pas « confiés » aux constructeurs, ce qui implique inéluctablement qu'ils doivent veiller à leur bonne conservation.

Ainsi, selon nous, en cas de dommages affectant les existants, les constructeurs en seront responsables sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun, que le contrat ait ou non stipulé une obligation de bonne conservation.

47. — Cependant, l'article 1137 du Code civil impliquant la démonstration d'une faute ne sera pas toujours applicable, les dispositions de l'article 1147 du Code civil pouvant, selon nous, avoir également vocation à s'appliquer alors même que le contrat — dans un cas comme dans l'autre — serait muet sur la question des existants.

Il convient de distinguer à cet égard, pour le moins, selon que les dommages aux existants ont pour cause une conception et une exécution défectueuses des travaux neufs, ou sont seulement la conséquence de la réalisation des travaux neufs correctement exécutés et bien conçus.

Dans la première hypothèse on peut hésiter sur le fondement de la réparation. S'il est démontré que c'est l'exécution défectueuse ou encore la mauvaise conception des travaux neufs qui est la conséquence directe et inéluctable des dommages aux existants, on pourrait songer à appliquer une responsabilité de plein droit ou équivalente en vertu de l'article 1147 du Code civil, au motif qu'il faut traiter les conséquences, comme les causes.

Dans la seconde hypothèse, c'est-à-dire lorsque les dommages aux existants ont pour cause l'exécution des travaux neufs sans pour autant en être la conséquence inéluctable, il devrait être appliqué selon nous une responsabilité pour faute prouvée par application de l'article 1137 du Code civil qui impose au locateur d'ouvrage de conserver en bon état les existants.

48. — Mais la faute ne serait-elle pas induite de l'existence même des dommages ?

On voit que dans certains cas il s'agirait d'une responsabilité de plein droit, sauf démonstration d'une cause étrangère (C. civ., art. 1147), tandis que dans d'autres il s'agirait théoriquement d'une responsabilité pour faute prouvée, mais de fait d'une responsabilité présumée sur une faute cédant devant la démonstration d'une absence de faute.

La jurisprudence sur la question est peu fournie et surtout inexploitable car généralement pas motivée.

49. — Une décision récente de la première Chambre civile de la Cour suprême du 3 juillet 1990 pourrait relancer le débat dans une perspective totalement différente dans la mesure où elle prône l'application, non pas du droit commun, mais des

garanties légales... à des dommages affectant les existants plusieurs années après des travaux effectués à l'intérieur desdits existants.

Il faut toutefois préciser ici que l'arrêt a été rendu en matière d'assurance obligatoire et encore plus précisément en matière d'application du contrat « Dommages ouvrage » rendu obligatoire par la loi du 4 janvier 1978 instituant l'article L. 242-1 du Code des assurances qui impose à toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, de souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du même Code.

Selon les termes de cet arrêt qui n'est pas publié (38) au *Bulletin de la Cour de cassation*, après une opération réalisée en 1983 de rénovation et d'aménagement d'un immeuble en vue de laquelle le maître de l'ouvrage avait souscrit une assurance de « Dommages ouvrage » dans la limite prévue à l'article L. 242-1 du Code des assurances, des désordres sont apparus en 1986, tandis qu'au cours de l'expertise, portant semble-t-il sur les désordres en question, un mur de fondation de l'immeuble s'est effondré ; le maître de l'ouvrage n'avait pas souscrit la garantie facultative concernant les dommages pouvant affecter les existants. La Cour de cassation casse cependant l'arrêt infirmatif qui avait rejeté la demande d'indemnisation d'un syndicat des copropriétaires au motif que les garanties prévues au contrat d'assurance portaient exclusivement sur des travaux neufs.

Elle l'a fait dans les termes ci-après reproduit :

Attendu qu'en se prononçant ainsi, alors qu'elle a énoncé que l'effondrement du mur avait son origine dans les travaux de rénovation de l'immeuble, ce dont il résultait que le dommage était de la nature de ceux dont les constructeurs sont responsables et que, par suite, il relevait de l'assurance obligatoire des travaux de bâtiment, la Cour d'appel a violé les textes susvisés.

51. — Si l'on transpose cette décision au plan des responsabilités des locateurs d'ouvrages, on devrait en induire qu'en cas de dommages affectant les existants par suite de l'exécution de travaux neufs réalisés sur, sous ou à l'intérieur desdits existants, les garanties légales seraient applicables.

Mais il ne s'agit pour le moment que d'un arrêt isolé de la première Chambre civile rendu en matière d'assurance et il n'est pas évident que cette position soit suivie par la troisième Chambre civile de la Cour de cassation qui aurait, seule, à connaître du problème des responsabilités des locateurs d'ouvrages, abstraction ou non faite des problèmes d'assurance.

(38) Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 3 juillet 1990, *Syndicat de copropriétaires de l'immeuble résidence Carteret et autres c. U.A.P.* (Cassation Reims, Ch. civ., 31 octobre 1988).