



Les mésaventures du contrôleur technique

Acteur essentiel des opérations de construction, le contrôleur technique vient de subir deux inévitables revers devant le Conseil d'État, qui le prive du bénéfice des dispositions de l'article L. 125-2 du Code de la construction et de l'habitation en retenant sa responsabilité contractuelle *in solidum* avec des constructeurs (CE, 7^e et 2^e ch. réunies, 2 oct. 2024, n° 488166) et fait échec à l'appel en garantie dirigé contre des constructeurs à la suite d'un désordre décennal (CE, 7^e et 2^e ch. réunies, 2 oct. 2024, n° 474364).

- Conditions de la responsabilité contractuelle *in solidum* : CE, 7^e et 2^e ch. réunies, 2 oct. 2024, n° 488166

La mission du contrôleur technique consiste à « contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages » (CCH, art. L. 125-1, al. 1). Sa présence peut être rendue « obligatoire pour certaines constructions qui, en raison de leur nature, de leur importance ou de leur localisation dans des zones d'exposition à des risques naturels ou technologiques, présentent des risques particuliers pour la sécurité des personnes ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public. Il porte alors également sur le respect des règles relatives à l'accessibilité (CCH, art. L. 125-5). Tel est par exemple le cas lorsque l'opération de construction a pour objet la réalisation d'un établissement « recevant du public » (CCH, art. R. 125-17). Le contrôleur technique « intervient à la demande du maître de l'ouvrage et donne son avis à ce dernier sur les problèmes d'ordre technique, dans le cadre du contrat qui le lie à celui-ci. Cet avis porte notamment sur les problèmes qui concernent la solidité de l'ouvrage et la sécurité des personnes » (CCH, art. L. 125-1, al. 2). Sa mission débute au stade de la conception, par la vérification des caractéristiques techniques du projet. Elle se poursuit au stade de la réalisation des travaux, en s'assurant que les constructeurs ont bien eux-mêmes procédé aux vérifications techniques qui leur incombent relativement à leurs prestations. Autrement dit, le contrôleur technique ne se substitue en aucun cas au maître d'œuvre, aux entrepreneurs, ou autres techniciens intervenant sur le chantier. Le législateur mentionne d'ailleurs expressément l'incompatibilité de l'activité de contrôle technique avec l'exercice de toute activité de conception, d'exécution, ou d'expertise d'un ouvrage (CCH, art. L. 125-1, al. 1). Par exemple, le contrôleur technique ne saurait suggérer une solution technique mieux adaptée ni, a fortiori, refaire un plan défaillant. Dans ce contexte, il n'est pas surprenant que le contrôleur technique ne figure pas dans la liste des constructeurs établie à l'article 1792-1 du Code civil.

Pourtant, depuis que par l'effet des dispositions de la loi Spinetta du 4 janvier 1978, il n'intervient plus à la demande de l'assureur mais à la demande du maître de l'ouvrage, son activité relève de la garantie décennale.

Les tribunaux ont d'abord facilité à l'excès la tâche du maître d'ouvrage, en déclarant le contrôleur technique responsable sur la base de la seule constatation d'un désordre de nature décennale, sans se préoccuper de l'étendue de la mission du contrôleur technique telle qu'elle était stipulée dans le contrat conclu avec le maître d'ouvrage.

L'ordonnance n° 2005-658 du 8 juin 2005 a entendu mettre un terme à ce que la notice explicative de l'ordonnance a qualifié de « *surévaluation* » de responsabilité dont le contrôleur technique faisait l'objet. S'agissant de ses relations avec le maître de l'ouvrage, la garantie décennale est mise en jeu « *dans les limites de la mission* » qui lui a été confiée (CCH, art. L. 125-2, al. 1). Si la mission contractuelle du contrôleur technique consiste dans un avis donné sur l'étanchéité, sa responsabilité décennale ne peut ainsi être engagée pour un désordre autre qu'un désordre d'étanchéité. S'agissant des recours en contribution exercés par les constructeurs, le contrôleur technique n'est tenu « *à supporter la réparation de dommages qu'à concurrence de la part de responsabilité susceptible d'être mise à sa charge dans les limites des missions définies par le contrat le liant au maître d'ouvrage* » (CCH, art. L. 125-2, al. 2). Ces dispositions constituent le prolongement logique, au stade des actions récursoires contre le contrôleur technique, des dispositions visant à limiter sa responsabilité envers le maître d'ouvrage. Ont-elles un impact sur la condamnation *in solidum* du contrôleur technique avec les constructeurs sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ? Dès lors que l'alinéa 2 de l'article L. 125-2 concerne les seuls recours en contribution, tel n'est d'évidence pas le cas, pourvu que le désordre litigieux soit imputable au contrôleur technique compte tenu de la définition contractuelle de sa mission.

Une orientation différente doit-elle être adoptée lorsque la question de la responsabilité *in solidum* du contrôleur technique est posée sur le terrain du droit commun ? Le Conseil d'Etat répond à cette question dans des circonstances où, dès leur démarrage ainsi qu'après plusieurs interruptions, les travaux de reprise en sous-œuvre réalisés à l'occasion de la restauration d'une basilique ont donné lieu à des mouvements de basculement de clocher, lesquels ont ensuite engendré des désordres structurels de l'ouvrage. En l'absence de réception, le contrôleur technique est condamné « *in solidum avec les autres responsables du dommage à réparer les conséquences dommageables que leurs fautes contractuelles ont causées au maître d'ouvrage* ». Dans son pourvoi, il invoque l'article L. 125-2, alinéa 2, du Code de la construction et de l'habitation : en vain car les dispositions de ce texte, « *relatives à la responsabilité du contrôleur technique vis-à-vis, non du maître d'ouvrage, mais des constructeurs au titre de la garantie décennale, ne s'appliquent pas à la responsabilité contractuelle du contrôleur technique* » lorsqu'elle est recherchée par le maître de l'ouvrage sur le terrain du droit commun.

Conforme à la lettre et à l'esprit de l'article L. 125-2, alinéa 2, du Code de la construction et de l'habitation, dont la portée est limitée aux recours en contribution consécutifs à des désordres relevant de la garantie décennale, cette solution conduit à admettre que la faute contractuelle du contrôleur technique (caractérisée notamment en l'absence de vérification relative à la mise en œuvre des normes techniques), même si elle n'est pas la cause exclusive du dommage, suffit à permettre au maître de l'ouvrage de lui réclamer réparation intégrale de ses préjudices dès lors qu'elle a contribué à la réalisation de l'entier dommage.

- Régime de l'appel en garantie : CE, 7^e et 2^e ch. réunies, 2 oct. 2024, n° 474364

S'agissant des recours en contribution exercés par les constructeurs en présence de désordres relevant de l'article 1792 du Code civil, le contrôleur technique n'est tenu « *à supporter la réparation de dommages qu'à concurrence de la part de responsabilité susceptible d'être mise à sa charge dans les limites des missions définies par le contrat le liant au maître d'ouvrage* » (CCH, art. L. 125-2, al. 2). Dans le cadre des appels en garantie qu'il exerce contre les constructeurs, ces dispositions ne dispensent pas le contrôleur technique d'apporter la preuve que leurs fautes ont contribué à la réalisation du désordre. A cet égard, le Conseil d'Etat décide opportunément que le contrôleur technique n'est pas fondé « *à soutenir que les dispositions de l'article L. 111-24 du code de la construction et de l'habitation (devenu L. 125-2) permettraient au contrôleur technique d'être entièrement garanti par les constructeurs en se bornant à établir qu'il n'a pas commis de faute* ». L'exigence relative à la preuve d'une faute est systématique dans le cadre des appels en garantie entre constructeurs, où les juridictions du fond déterminent la contribution de chacun des coauteurs dans la réparation du dommage en tenant compte de la gravité respective de leurs fautes (Cass. 3^e civ., 17 sept. 2020, n° 18-12676 : *JurisData* n° 2020-014507). Ce principe est applicable à l'identique en cas d'appel en garantie du contrôleur technique.

ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE

Garantie décennale – Copropriété – Dommage trouvant son origine dans les parties communes – Qualité pour agir – Syndicat des copropriétaires (oui) : Cass. 3^e civ., 7 nov. 2024, n° 23-14464, PB

S'agissant d'un immeuble en copropriété, la désignation du titulaire de l'action en garantie décennale procède de la détermination du siège du dommage. Si le dommage trouve son origine dans les parties communes, le syndicat des copropriétaires est fondé à rechercher la responsabilité des constructeurs dans la mesure où, représentant la collectivité des copropriétaires, il « *peut notamment agir (...) en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble* » (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 15, al. 2). La Cour de cassation a consacré cette solution, bien que le syndicat des copropriétaires n'ait pas la qualité de propriétaire de l'ouvrage (Cass. 3^e civ., 27 mars 1996, n° 94-15832. – Cass. 3^e civ., 20 juin 2001, n° 99-19081. – Cass. 3^e civ., 29 mars 2006, n° 05-12736). Le syndicat est recevable à agir, que le dommage n'intéresse que les parties communes ou que, comme dans l'affaire qui a donné à l'arrêt du 7 novembre dernier, trouvant son origine dans les parties communes, il s'étende à des parties privatives d'un ou plusieurs lots (Cass. 3^e civ., 23 juin 2004, n° 03-10475. – Cass. 3^e civ., 5 déc. 2007, n° 06-19323). Il en va différemment en présence de dommages trouvant leur origine dans une partie privative, la Cour de cassation considérant alors que le copropriétaire concerné est, en principe, seul titulaire des actions en garantie légale qui lui ont été transmises avec la propriété du bien (Cass. 3^e civ., 27 nov. 1991, n° 90-12692). Le syndicat des copropriétaires n'est donc pas habilité à former une quelconque demande de réparation (Cass. 3^e civ., 15 nov. 1989, n° 88-11271). Cette orientation est assouplie dans deux cas de figure. D'une part, le syndicat des copropriétaires peut agir sur le fondement de l'article 1792 du Code civil afin d'assurer la conservation de l'immeuble, en cas de généralisation de désordres trouvant leur origine dans des parties privatives (Cass. 3^e civ., 10 oct. 1990, n° 89-13854). D'autre part, sa demande prospère si les désordres affectant les parties privatives présentent un caractère « collectif » et causent les « *mêmes troubles de jouissance à l'ensemble des copropriétaires* ». Tel est le cas de dommages intéressant des jardinières, carrelage et étanchéité de terrasses privatives (Cass. 3^e civ., 7 sept. 2011, n° 09-70993, PB). Dans l'affaire qui a donné lieu à la décision rendue le 7 novembre, la cour d'appel avait jugé irrecevable l'action du syndicat des copropriétaires, car les préjudices ne présentaient pas « un caractère collectif » et n'étaient pas « *supportés de manière identique par tous les copropriétaires ou une grande partie d'entre eux* ». Ce faisant, elle avait appliqué la solution retenue quand le syndicat des copropriétaires agit en réparation de dommages trouvant leur origine dans une partie privative, alors que les dommages trouvaient leur origine dans les parties communes. La censure était inévitable.

Etendue de la réparation – Inertie du maître de l'ouvrage – Absence de lien de causalité entre les manquements du constructeur et le préjudice de jouissance : Cass. 3^e civ., 7 nov. 2024, n° 23-14464, PB

Nul doute que la victime d'un dommage est libre d'utiliser les dommages et intérêts qui lui sont versés comme elle l'entend. Cela étant, des maîtres de l'ouvrage peuvent-ils obtenir réparation d'un préjudice de jouissance, alors que plus de six mois après avoir reçu une somme aux fins de réaliser des travaux de reprise de désordres, lesdits travaux n'ont pas commencé ? Dans le pourvoi formé contre la décision qui rejetait leur demande, ils faisaient valoir que « *l'auteur d'un dommage doit en réparer toutes les conséquences et la victime n'est pas tenue de limiter son préjudice dans l'intérêt du responsable* ». Le principe n'est pas nouveau et son application vient d'être renouvelée en matière de responsabilité médicale (Cass. 1^{re} civ., 5 juin 2024, n° 23-12693, PB). L'arrêt du 7 novembre dernier consacre une autre perspective. Sans afficher d'opposition frontale au principe selon lequel la victime n'est pas tenue de minimiser son dommage dans l'intérêt du responsable, la Cour de cassation approuve les juges du fond d'avoir « *fait ressortir l'absence de lien de causalité entre les manquements de l'entrepreneur et le préjudice de jouissance des maîtres de l'ouvrage* ». L'inertie des maîtres de l'ouvrage a, en quelque sorte, rompu la relation de cause directe entre le manquement contractuel des défendeurs et le dommage (s'agissant d'une pollution persistante malgré la réalisation de travaux, faute de ventilation et d'aération suffisante des locaux occupés par les maîtres de l'ouvrage, V. déjà Cass. 3^e civ., 30 nov. 2022, n° 21-22163, NPB). Avec beaucoup de précautions, la Cour de cassation paraît ainsi emprunter la voie tracée par l'avant-projet de réforme de la responsabilité civile de 2017, envisageant la réduction des dommages et intérêts dus à la victime qui n'a pas pris les mesures sûres et raisonnables propres à éviter l'aggravation de son préjudice matériel (C. civ., art. 1264 projeté : Doc. Sénat 2020, n° 678).

Auteurs
