

Quand la responsabilité du constructeur devient plus sévère

Caroline Lardaud-Clerc

Doctorante contractuelle Université Jean Moulin Lyon 3

20-06-2012

En droit de la responsabilité, l'attention est souvent portée sur la définition de la faute et sur l'existence du préjudice. Par cet arrêt du 17 janvier 2012, la cour d'appel de Lyon prouve que le lien de causalité est loin d'être exempt de questionnements et qu'il mérite notre entière attention.

Dans cette affaire, un couple avait confié à un cabinet d'architecture et à un bureau d'études l'établissement et le dépôt d'un permis de construire dans le cadre d'un projet de construction d'une maison individuelle, la prestation étant facturée par le bureau d'études.

Le permis de construire fût accordé par la commune mais les voisins se plaignirent du non-respect des normes de hauteur du bâtiment. Après l'ouverture d'une procédure administrative, les propriétaires démolirent partiellement l'immeuble et assignèrent devant le juge judiciaire l'architecte et le bureau d'études en réparation du préjudice subi du fait du dépôt du permis de construire irrégulier. La cour d'appel de Lyon dut alors se prononcer sur la responsabilité du bureau d'études.

De la définition vague du contrat d'entreprise issue de l'article 1710 du Code civil, est né le régime spécial applicable aux constructeurs (C. civ., art. 1792 et suivants).

Si la qualité de constructeur pour le bureau d'étude n'est que peu douteuse en l'espèce (eu égard à sa prestation et à la définition du constructeur donnée par l'article 1792-1 du Code civil), elle n'est pourtant pas relevée par la cour d'appel de Lyon qui, par l'éviction des garanties constructeur, n'a pas eu besoin de qualifier la qualité de l'entrepreneur. L'application de la lettre du Code civil fait en effet ressortir que ni la garantie décennale, ni la garantie biennale n'étaient applicables puisque l'irrégularité du permis de construire ne constituaient intrinsèquement ni un dommage compromettant la solidité de l'ouvrage ou un dommage affectant un élément constitutif de l'ouvrage (c'est la garantie décennale de l'article 1792), ni un vice portant sur un élément d'équipement de l'ouvrage (c'est la garantie biennale de l'article 1792-3). Par conséquent, seul le droit commun de la responsabilité contractuelle de l'article 1147 pouvait être appliqué, et ceci nonobstant la qualité de la personne.

Si le droit commun de la responsabilité contractuelle était effectivement applicable, la cour d'appel devait encore décider que le bureau d'études avait à sa charge une obligation de conseil lors de l'élaboration du permis de construire, obligation dont la violation fut prouvée par l'irrégularité du permis de construire déposé en mairie.

Bacaly n° 1 - Janvier-Juin 2012

Conforme à l'obligation de conseil déjà reconnue à la charge des architectes (voir par exemple Cass. civ. 3^e, 15 déc. 2004 : *Bull. civ.*, 2004, IV, n° 236) et plus généralement pour tous les entrepreneurs (Cass. civ. 3^e, 27 janv. 2010 : *Bull. civ.*, 2010, III, n° 22), le bureau d'études ne devait ici pas simplement prendre en compte les exigences contractuelles du maître de l'ouvrage, mais également les impératifs liés aux règles du plan local d'urbanisme, en ce compris les règles relatives à la hauteur des bâtiments. Le bureau d'étude aurait donc dû informer son client sur la faisabilité de ses espérances architecturales au regard des nécessités réglementaires (mais également, pour rappel et par exemple, au regard du règlement du lotissement, Cass. civ. 3^e, 6 mai 2009 : *Bull. civ.*, 2009, III, n° 99).

Les garanties constructeur ne pouvant être actionnées, la cour d'appel dut encore rechercher si tous les éléments de la responsabilité contractuelle étaient présents. Sans difficulté, la cour a retenu une négligence de la part du bureau d'étude, caractérisée par la violation de l'obligation de conseil. Sans difficulté non plus a-t-elle relevé les différents préjudices dont ont souffert les époux. Seul le lien de causalité pouvait poser problème et appelle à réflexion de par l'audace de sa qualification. Il s'agissait en effet de savoir si l'approbation du permis de construire par la mairie entravait la recherche de responsabilité de l'entrepreneur par un acquiescement aux plans.

En l'espèce, la cour décida que l'autorisation administrative donnée par la mairie ne faisait pas obstacle à la recherche de responsabilité du bureau d'études. Autrement dit, la cour d'appel releva un lien de causalité direct et matériel en décidant que c'est la cause primaire de l'irrégularité du permis de construire qui permet l'engagement de responsabilité.

Les juges du second degré ont ainsi rejeté une acception purement juridique du fait générateur qui, si elle avait été retenue, aurait eu pour conséquence la reconnaissance d'un agrément des plans par l'autorisation donnée lors de l'arrêté communal, agrément faisant barrage à la recherche de responsabilité de l'entrepreneur. Ce faisant, l'autorisation de l'administration aurait valu validation de la bonne exécution de ses engagements par le bureau d'études. Par la solution qu'elle impose, la cour d'appel de Lyon entend le rôle de la commune lors de la délivrance du permis de construire de façon restrictive en ce que son implication sera simplement considérée comme un contrôle et non pas une validation définitive, en tout cas en matière de droit de la responsabilité devant le juge judiciaire.

Conformément à la dualité de juridictions, le droit administratif devra alors trancher la question de l'implication effective de la commune et lui redonner son exact rôle par la recherche de sa responsabilité. Mais l'interprétation que donne la cour d'appel dans cet arrêt démontre que selon que l'on soit en présence du juge judiciaire ou du juge administratif, deux conceptions différentes devraient être mises en œuvre quant à la fonction de la délivrance du permis de construire. Cette différenciation peut paraître regrettable au regard de l'unicité souhaitable de l'interprétation jurisprudentielle entre les deux ordres, bien qu'elle soit justifiée par la volonté de responsabilisation maximale du contractant professionnel par la preuve d'une certaine sévérité à son encontre.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 8^e chambre, 17 janvier 2012, n° 10/03382, JurisData n° 2012-003338