

LA RESPONSABILITE DES CONSTRUCTEURS

Rapport de Droit Anglais

Stathis Banakas

Professeur

University of East Anglia, Norwich

I LES REGIMES DE RESPONSABILITE

A RESPONSABILITE CONTRACTUELLE : VICES (DEFAUTS) DE CONSTRUCTION

Les défauts sont les aspects des travaux qui ne sont pas en conformité avec le contrat.

Des défauts peuvent être:

- Défauts de conception.
- Défauts du matériel.
- Problèmes de spécification.
- Défauts d'artisanat.

Les vices de construction peuvent être visibles ou cachés. Vices visibles sont ceux qui peuvent être découverts par une inspection raisonnable. Les vices cachés sont ceux qui ne peuvent pas être découverts par une inspection raisonnable, par exemple des problèmes avec des fondations qui peuvent ne pas être apparents pendant plusieurs années après la fin de la construction. Quand un vice caché devient apparent, il est visible plutôt que caché.

Les vices cachés

Il est de la nature des projets de construction que les défauts et les défauts causés par des défaillances dans la conception, fabrication ou de matériaux, ne peut pas devenir apparente ou facilement détectable (même avec l'exercice de diligence raisonnable) que de nombreuses années après l'achèvement du projet, longtemps après la fin de la période de garantie. De tels défauts sont connus comme des vices cachés (par opposition à des défauts qui sont apparentes).

Des exemples de vices cachés communs incluent:

- Sous-résistance du béton ou le renforcement égaré permettant dommages de mouvement à la structure.
- Fondations inadéquates causant l'affaissement de l'immeuble.

Il est également une caractéristique des projets de construction que le bâtiment terminé, aura un cycle de vie de plusieurs années souvent avec une succession de futurs propriétaires qui

n'étaient pas impliqués dans la construction d'origine, mais qui ont une responsabilité de maintenir la structure.

Après la fin de la période de garantie au propriétaire du bâtiment ne dispose pas d'un droit contractuel d'insister pour que l'entrepreneur rectifie les défauts non notifiés au cours de cette période (ce qui sera souvent le cas avec les vices cachés).

Au cours de la période de garantie, le client signale des défauts qui se posent à l'administrateur du contrat qui décide si ils sont des défauts dans les travaux (œuvres qui ne sont pas en conformité avec le contrat), ou si ils sont problèmes d'entretien. Si l'administrateur du contrat considère qu'ils sont des défauts, il peut donner des instructions à l'entrepreneur de faire bons les défauts dans un délai raisonnable. NB. Il est la responsabilité de l'entrepreneur d'identifier et de corriger les défauts, pas des clients, et quand le client apporte des défauts à l'avis de l'entrepreneur, il devrait préciser que ce n'est pas une liste exhaustive de tous les défauts.

À la fin de la période de garantie, l'administrateur du contrat prépare un calendrier de défauts, énumérant les défauts qui ne sont pas encore redressés, et il se met d'accord avec l'entrepreneur de la date à laquelle ils seront rectifiés. L'entrepreneur doit en tout cas rectifier les défauts dans un délai raisonnable.

Lorsque l'administrateur de contrat considère que tous les éléments sur le calendrier des défauts ont été corrigés, il délivre un certificat de rectification des défauts. Cela a pour effet de libérer le reste du paiement de toute rétention et se traduira à un certificat final.

Il est important de noter que le délai de garantie n'est pas une chance de corriger les problèmes apparents à l'achèvement actuel de la construction, il est une période au cours de laquelle l'entrepreneur peut être saisi à corriger les défauts qui apparaissent.

Si il y a des défauts apparents avant l'achèvement actuel de la construction, ceux-ci doivent être corrigés avant un certificat d'achèvement actuel est délivré. Cela peut mettre l'administrateur du contrat dans une position difficile, où l'entrepreneur et le client sont prêts à délivrer le certificat (de sorte que le bâtiment puisse être remis) et pourtant défauts (plus que un de minimis) sont apparents dans les œuvres. La délivrance du certificat dans ces circonstances pourrait rendre l'administrateur du contrat responsable des problèmes que cela entraîne, par exemple, dans le calcul des dommages-intérêts.

Si l'administrateur du contrat est sous pression pour certifier achèvement actuel, même si les travaux ne sont pas terminés, il pourrait envisager d'informer le client par écrit des problèmes potentiels de le faire, l'obtention du consentement écrit du client pour certifier l'achèvement pratique et accord obtention de l'entrepreneur qu'ils vont achever les travaux et de rectification des défauts. Si l'administrateur du contrat est pas confiant sur les problèmes potentiels qui pourraient résulter de certification au début, ils pourraient informer le client de demander des conseils juridiques.

B RESPONSABILITE EXTRACONTRACTUELLE

Le droit anglais permettant le concours des responsabilités, le constructeur (et l'architecte, ingénieur etc.) peut aussi avoir une responsabilité extracontractuelle pour défauts de conception ou construction d'un immeuble.

1 Responsabilité vers le premier propriétaire du bâtiment

La responsabilité extracontractuelle est réglée par le Tort (délict civil) de Négligence, et le doit commun s'applique. Il s'agit de responsabilité pour faute, et le demandeur doit établir la négligence dans la construction ou la conception du bâtiment. La faute sera une faute professionnelle, donc sera décidée par référence à la bonne pratique professionnelle adoptée par la profession, au moins, un corps significatif de la profession (il est possible qu'on pourrait avoir des pratiques différentes qui sont également approuvées : voir l'arrêt *Bolham* de 1957 de la Haute Courte de Justice de Londres).

Les dommages-intérêts peuvent couvrir les dépenses de rectification, la perte de valeur, le préjudice non-patrimonial, le préjudice corporel, et dommage de propriété autre que le dommage causé au bâtiment lui-même

Pour la prescription de cette action, voir ci-dessous.

2 Responsabilité vers propriétaires successifs et vers le tiers

Le constructeur (et l'architecte, ingénieur etc.) a une responsabilité extracontractuelle de Négligence (responsabilité pour faute professionnelle-voir ci-dessus) vers un propriétaire successif ou un tiers, seulement pour un bâtiment dangereux : D'après le grand arrêt de la Chambre des Lords dans l'affaire de *Murphy v Brentwood LBC.* de 1981, le constructeur (ainsi que l'architecte, l'ingénieur, etc.) reste responsable pour tout préjudice corporel ou risque à la santé causé par la construction ou conception défectueuse du bâtiment, pour les dépenses de rectification afin de rendre le bâtiment sûr, et tout dommage actuel causé par le bâtiment. Ils ont aussi un devoir d'avertissement. Mais cette responsabilité du constructeur etc., est déchargée quand le propriétaire (qui pourrait aussi être responsable pour un dommage causé par le bâtiment dangereux), ou un tiers ont payé les travaux nécessaires pour rendre le bâtiment sûr. Dans ce cas-la il n'y a pas de devoir de remboursement, car il n'y a plus la menace d'un dommage corporel ou un risque à la santé est il s'agit seulement de une perte de nature purement économique.

C LE REGIME SPECIAL DE LA LOI

1972.

Lorsqu'un entrepreneur est impliqué dans la construction d'une maison d'habitation, il est une condition implicite, implicite par la loi, que l'entrepreneur va effectuer le travail d'une manière correcte et professionnelle, qu'ils vont fournir des matériaux bons et appropriés et que le logement sera raisonnablement propre à l'habitation humaine. Cette obligation de *common law* a été complétée par un code législatif établi dans la *Defective Premises Act 1972* («DPA») qui est entré en vigueur le 1er Janvier 1974.

La loi prévoit que les personne qui prennent le travail pour, ou en relation avec, la mise à disposition d'un logement a une obligation envers la personne qui acquiert l'habitation et les acquéreurs subséquents de voir que le travail qu'ils prennent est fait de façon artisanale ou

professionnelle, avec des matériaux appropriés et de sorte qu'il sera apte à l'habitation une fois achevé. .

Section 1 (1) de la Loi prévoit:

«Une personne qui prend le travail sur, ou en relation avec, la fourniture d'un logement (si le logement est fourni par l'érection ou de la conversion ou de l'élargissement de l'immeuble) a un devoir,

- A) si le logement est fourni à l'ordre d'une personne, à cette personne; et
- B) sans préjudice du paragraphe A ci-dessus à chaque personne qui acquiert un intérêt (qu'il soit légal ou équitable) dans le logement;

de voir que le travail qu'il prend est fait dans une manière artisanale, ou, le cas échéant, de manière professionnelle avec des matériaux appropriés et ainsi qu'en ce qui concerne ce travail l'habitation sera apte à l'habitation une fois complète ".

Le DPA applique à la fourniture de nouveaux logements, extensions ou transformations et les défauts doivent être significatives pour rendre le logement impropre à l'habitation. Cela pourrait affecter clairement les entrepreneurs et les consultants lors de la construction ou conception de propriétés résidentielles. Alors que les entrepreneurs et les consultants peuvent, dans leurs contrats écrits chercher à limiter ou exclure la responsabilité pour dommage, ils ne peuvent pas exclure ou limiter leur responsabilité en vertu de la DPA pour les propriétaires actuels ou ultérieurs. La loi interdit toute tentative d'exclure son fonctionnement par l'article 6 (3), ce qui rend nulle toute clause d'un contrat qui vise à exclure ou limiter le fonctionnement de la Loi.

Le DPA est limitée à la fourniture de logements et ne concerne pas les développements commerciaux. Il y a aussi une exception légale: article 2 (1) prévoit que, lorsque la construction des logements est soumise à 'un système approuvé le régime de la DPA est exclue d'application. Le National House Building Council, une association fondé par les constructeurs, offre un système de garantie de plusieurs années pour les logements, qui est approuvé en vertu de la Loi.

Pour un constructeur ou un entrepreneur d'être pris par la DPA il doit être prouvé qu'ils ont développé l'habitation dans le cadre d'exercice d'une entreprise ou commerce. Dans le cas de 2013 *Zennstrom et Anor c Fagot & Ors*, les circonstances ont établi que les défendeurs n'étaient pas entrepreneurs commerciaux de propriété (*property developers*). Ils étaient tout simplement en train de construire leurs maisons de rêve. Des preuves convaincantes que cela était le cas prises en considération étaient les fonctionnalités sur mesure installées, comme un système de divertissement et des oeuvres d'art, ainsi que le témoignage de amis, des voisins et de leur architecte que la maison devait être leur maison de rêve. Aussi, de manière significative, la propriété n'a pas bénéficié d'un certificat *NHBC* dont elle pourrait bénéficier, si elle avait été construite par un promoteur immobilier pour un profit commercial.

Solutions commerciales pour la protection des propriétaires successifs contre vices cachés sont les garanties contractuelles collatérales, les garanties, plans de garantie de la construction des bâtiments, et assurances des vices cachés (voir ci-dessous).

Garanties collatérales sont des accords qui sont associés à un autre contrat «primaire». Ils prévoient une obligation de diligence à être étendu par l'une des parties contractantes à un tiers qui n'est pas partie au contrat d'origine.

Garanties collatérales sont inventées par des tribunaux décidant que les défauts dans les bâtiments ne sont pas récupérables en responsabilité extracontractuelle par un propriétaire successif ou un tiers, comme ils ne sont que une perte économique pure, qui est seulement recouvrable par une relation contractuelle. Garanties collatérales créent donc des relations contractuelles directes entre les parties qui ne existeraient pas autrement.

Un exemple typique serait le cas où un architecte d'un nouveau développement de bureau a une obligation de soins (*Duty of Care*) à un occupant du développement dans pour tous les défauts suivants qui peuvent survenir. La relativité des règles contractuelles empêcherait toute responsabilité découlant entre l'architecte et l'occupant sans l'existence d'une garantie accessoire.

Il peut également être une obligation contractuelle pour les parties d'obtenir d'autres garanties, par exemple il peut y avoir une obligation pour l'entrepreneur principal pour obtenir les garanties collatérales de sous-traitants.

Garanties collatérales peuvent inclure les droits «*step-in*» permettant au bénéficiaire de intervenir dans le rôle du client. Cela peut être important, par exemple pour les banques fournissant du financement pour un projet, leur permettant d'assurer que le projet n'est pas terminé si le client devient insolvable.

Il y a un certain nombre de formulaires standard d'une garantie collatérale (tels que les garanties collatérales appelées «*Joint Contracts Tribunal collateral warranties*»), mais il peut y avoir un différend à propos de leurs conditions spécifiques, avec des clients affirmant souvent que les garanties standardisées de l'industrie favorisent les entrepreneurs et les concepteurs. Il peut aussi y avoir des difficultés avec des conditions onéreuses que les concepteurs ou les entrepreneurs sont incapables d'accepter parce que leurs assureurs ne seront pas en position de fournir une indemnité. En conséquence de nombreuses garanties collatérales sont faites sur mesure.

Un des inconvénients des garanties collatérales est la difficulté à les remplir. Sur les grands projets avec de nombreux consultants et sous-traitants et des occupants multiples, il peut y avoir un grand nombre de garanties. La Loi sur le droits des tiers dans les contrats (*Contracts (Rights of Third Parties Act)* de 1999, peut offrir un moyen de contourner cette difficulté en permettant aux principaux contractants de conférer des bénéfices à des tiers, même si elles ne sont pas partie à ce contrat.

II PRESCRIPTION DES ACTIONS EN RESPONSABILITE

Les actions pour rupture de contrat (non exécution), sont prescrits au bout de 6 ans à compter de la date de rupture (généralement l'achèvement de l'immeuble mais avec un échec de la conception la violation peut se produire plus tôt) : voir la Loi *Limitation Act* 1980 sur la prescription, Section 5. Ces règles s'appliquent aussi au contrat de construction et le devoir imposé par la Loi *Defective Premises Act* 1972, dont la prescription est aussi 6 ans à compter de l'achèvement de l'immeuble (section 1(5)). Cependant, dans son arrêt de 2003 dans l'affaire *Alderson v Beetham Organisation Ltd*, la Cour d'Appel a précisé que quand le constructeur fait du travail remédial après l'achèvement, on commence à compter le temps de prescription du fin de cette travail, si le défaut original n'est pas corrigé.

Pour un contrat fait par acte formel (*under seal*), la période est de 12 ans (voir la Loi *Limitation Act* 1980 sur la prescription, Section 8). Il est donc clair qu'il est important pour le propriétaire de l'immeuble que tous les contrats sont faits *under seal*; mais, évidemment, ça n'est pas dans les intérêts de l'entrepreneur, le consultant professionnel ou leurs assureurs. Si la demande est pour négligence, le délai est de 6 ans à compter de la date à laquelle la cause de l'action est née, qui sera la date où le dommage est survenu.

Arguments complexes se posent à l'égard du préjudice économique pur. Cela peut être souffert de nombreuses années après l'achèvement de la construction. Les dispositions de la Loi *Latent Damage Act* 1986, Section 1 (par voie d'une nouvelle Section 14A de la loi sur la prescription) prévoit un délai de prescription pour négligence de 3 ans à partir de la première connaissance de la cause de l'action et (par voie d'une nouvelle section 14B à la loi sur la prescription) un long délai de prescription d'un maximum de 15 ans de l'acte de négligence qui a causé le dommage.

III RESPONSABILITE ET ASSURANCE

Comme déjà souligné, le *National House Building Council*, une association fondue pas les constructeurs, offre un plan de garantie de 10 années, qui est approuvé par la Loi *Defective Premises Act* 1972. Le période de 10 années commence avec l'achèvement de la construction, et la garantie est transférable au nouveau propriétaire. Ce plan est offert pas seulement aux logements nouveaux, mais aussi bâtiments construits pour profit commercial, et est très populaire. En plus, L'assurance des vices cachés est apparue au Royaume-Uni dans les années 1980, importée d'Europe et connue comme 'assurance décennale'. Elle est rapidement tombée en disgrâce à la suite d'être trop exagérée et trop chère. Mais l'assurance des vices cachés est en train de faire un come-back.

Une autre assurance très recommandée est l'assurance de la responsabilité de la personne occupante le bâtiment (*Occupier's Liability Insurance*), pour dommage causé a une personne invitée ou autorisée, par l'état défectueux du bâtiment, mais elle n'est pas obligatoire. La seule assurance obligatoire prévue par le droit anglais, et qui est pertinente a la responsabilité pour un bâtiment, est l'assurance employeur, prévue par la Loi *The Employers' Liability (Compulsory Insurance) Act* 1969. Tout employer, a l'exception des employeurs du domaine public et des entreprises familiales, doit être assuré contre la responsabilité pour un préjudice de santé ou corporel souffert par un employé

sur place de l'emploi. Evidement, cette assurance couvre aussi la responsabilité de l'employeur pour un tel préjudice causé par l'état défectueux du bâtiment.