cement des travaux, ou dans le cours de leur exécution, sont inopérants; l'architecte reste néanmoins responsable. N'en faut-il pas conclure que le consentement postérieur est également inefficace? Non, la différence est grande entre une approbation qui précède les travaux et l'approbation qui les suit. Dans le premier cas, l'intérêt public est en cause, il importe à la sûreté des personnes que l'on n'élève pas de constructions vicieuses. Dans le second cas, il ne s'agit plus que de l'intérêt du propriétaire, et il est libre d'y renoncer. Nous citerons comme argument d'analogie l'article 2220 : on ne peut d'avance renoncer à la prescription, tandis qu'on peut renoncer à la prescription acquise.

§ V. *De l'action en responsabilité.*

56. L'action en responsabilité appartient au propriétaire. Il est demandeur, et son action est fondée sur une faute de l'architecte. De là suit que le propriétaire doit prouver le vice de construction ou le vice du sol; c'est là le fondement de sa demande. Dira-t-on, avec la cour de cassation, que l'article 1792 établit une présomption de faute, ce qui implique que le propriétaire, quoique demandeur, n'a rien à prouver? Nous avons d'avance répondu à l'objection (nos 31 et 50) (1). On s'exprime mal en disant que l'article 1792 établit une présomption de faute à charge de l'architecte; il y a présomption en sa faveur, en ce sens qu'après dix ans il n'est plus responsable; la loi présume donc que la ruine de l'édifice qui arriverait après les dix ans n'est pas imputable à l'architecte; mais de là ne suit pas que la ruine de l'édifice qui arrive dans ce délai lui soit imputable. Elle peut venir d'un cas fortuit, elle peut venir du vice de construction des maisons voisines, ou des vices du sol de ces maisons; la loi ne pouvait donc pas présumer l'impéritie ou la négligence de l'architecte. La question de preuve est, du reste, sans importance pratique. Régulièrement le tribunal ordonne une expertise; il est assez indifférent qu'elle soit provoquée par le demandeur ou par le défendeur.

(1) Il suffit de lire les mauvaises raisons que Marcadé donne à l'appui de cette opinion, pour se convaincre que c'est une erreur (t. VI, p. 539, n° 1 de l'article 1792). Nous croyons inutile de les réfuter. Comparez Duvergier, t. II, p. 406, n° 356, et Troplong, n° 1005, en sens contraire.

57. L'article 1792 porte que les architectes et entrepreneurs sont responsables pendant dix ans, si l'édifice périt par le vice de la construction ou du sol. En quel sens sont-ils responsables pendant dix ans? La question est controversée, et il y a quelque doute. Un premier point est certain. Si l'édifice vient à périr après les dix ans, l'architecte n'est plus responsable, quand même le propriétaire prétendrait que l'édifice s'est écroulé par le vice de la construction ou du sol. La loi limite la durée de la responsabilité naissant de la faute de l'architecte. Il y a des cas où la garantie est toujours due; le vendeur est toujours garant de l'éviction, à quelque époque que l'acheteur soit évincé; la raison en est que l'éviction prouve par elle seule, à quelque moment qu'elle ait lieu, que le vendeur est en faute, en ce sens qu'il n'a pas rempli l'obligation qu'il contracte de rendre l'acheteur propriétaire de la chose vendue; la garantie ne peut donc pas être limitée à un certain temps. Il n'en est pas de même de la garantie dont l'architecte est tenu. Il répond de sa faute; d'après le droit commun, il serait affranchi de cette responsabilité par la réception des travaux; la loi déroge à la règle, par le motif qu'il est difficile de connaître les vices de construction lors de la vérification; le plus souvent ils ne se révèlent qu'après un temps plus ou moins long. Quel est ce temps? La responsabilité de l'architecte ne saurait durer toujours; car si l'édifice s'écroule après un long laps de temps, ce sera par la vétusté et par le défaut de réparations, et l'architecte ne peut être responsable de ces causes de destruction. S'il y a un vice de construction, il se révélera plus tôt, dans un délai qu'il est impossible de fixer d'une manière certaine, puisque tout dépend de la gravité du vice; la loi a dû se contenter d'une limite arbitraire, elle l'a fixée à dix ans. Telle est la présomption de la loi; la ruine qui arrive après les dix ans

est présumée ne pas venir d'un vice de construction. A vrai dire, c'est plus qu'une présomption; les présomptions admettent toujours une preuve contraire, même celles que l'on appelle *juris et de jure* (art. 1352); tandis que le propriétaire ne serait pas admis à prouver, pas même par l'aveu ou le serment de l'architecte, que celui-ci est en faute et, partant, responsable. Cela résulte à l'évidence de l'article 2270, aux termes duquel l'architecte est déchargé de la garantie après dix ans; il n'y a plus d'action contre lui. Il eût été injuste de prolonger la garantie indéfiniment; c'eût été rendre l'architecte responsable d'une faute qu'il serait très-difficile de constater après un long laps de temps; le plus souvent la faute n'existe pas quand elle ne se révèle point dans les premières années qui suivent l'achèvement des travaux (1).

58. Pour qu'il y ait lieu à responsabilité, il faut que la ruine de l'édifice arrive pendant le délai de dix ans. Si l'édifice périt en tout ou en partie dans les dix ans, le propriétaire peut agir contre l'architecte. Quelle est la durée de cette action? Sur ce point, la doctrine est en désaccord avec la jurisprudence, et les auteurs mêmes sont divisés. A notre avis, la doctrine a raison, en ce sens que l'action dure trente ans. C'est le droit commun, et le droit commun doit recevoir son application dans tous les cas où il n'y est pas dérogé. La difficulté se réduit donc à ceci : les articles 1792 et 2270 limitent-ils à dix ans la durée de l'action en dommages-intérêts qui appartient au propriétaire quand l'édifice vient à périr en tout ou en partie par la faute de l'architecte? Ce que nous avons dit dans tout le cours de nos explications sur l'objet de l'article 1792 prouve qu'il n'y est pas question de l'action en dommages-intérêts, il n'y est question que de la garantie. Or, autre chose est la garantie, autre chose est l'action en dommages-intérêts qui en résulte. S'agit-il de la garantie, la loi a dû déterminer un délai assez court, mais suffisant pour que les vices de construction se révèlent, s'il y en a. Le délai de dix ans qu'elle a fixé dans ce but

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 358, n° 245 *bis* IV.

n'a rien de commun avec l'action en responsabilité; il n'y avait aucun motif d'abréger la durée ordinaire de la prescription. En limitant la durée de la garantie à dix ans, la loi déroge au droit strict du propriétaire; celui-ci devrait avoir une action contre l'architecte, à quelque époque que l'édifice vînt à périr, à condition de prouver qu'il a péri par la faute de l'architecte; la loi a limité ce droit à un temps très-court, en se fondant sur des probabilités; elle ne pouvait pas aller plus loin, et limiter encore l'action en dommages-intérêts, c'eût été compromettre les droits du propriétaire; en effet, si la perte arrivait à la fin de la dernière année, le propriétaire se trouverait dans l'impossibilité d'agir (1). Nous allons entendre les objections que l'on fait contre cette doctrine, en exposant l'état de la jurisprudence.

59. Il y a trois arrêts de la cour de Paris qui ont décidé que l'action en responsabilité était limitée à dix ans, aussi bien que la durée de la garantie. La cour invoque le texte et l'esprit de la loi. Le texte parle de la responsabilité (art. 1792) et de la garantie (art. 2270); or, la responsabilité implique une action, ainsi que la garantie; c'est donc la durée de l'action en responsabilité ou en garantie que la loi a voulu limiter. Il est vrai que le texte peut être ainsi interprété, mais il s'agit de savoir si cette interprétation est en harmonie avec l'objet même des articles 1792 et 2270. Nous venons de répéter ce qui a été dit au conseil d'Etat sur le but de l'article 1792; il maintient la responsabilité après la vérification des travaux : pendant quel laps de temps? Tel est l'unique objet de la loi; c'est donc la détourner de son sens naturel que de l'appliquer à la durée de l'action en dommages-intérêts. On objecte ce que l'orateur du gouvernement a dit en exposant les motifs du titre de la *Prescription*. Bigot-Préameneu se borne à dire que la prescription est établie en faveur des architectes et que le code maintient le droit commun quant à la durée (2). De ce que la prescription

(1) Colmet de Santerre, t. VII, p. 359, n°s 245 *bis* V-XII, et les auteurs cités par Aubry et Rau, t. IV, p. 533, et note 30, § 374.
(2) Exposé des motifs, n° 33 (Locré, t. VIII, p. 353).

est établie dans l'intérêt des architectes faut-il conclure que l'action en dommages-intérêts est limitée à dix ans? L'Exposé des motifs ne dit pas cela; la prescription est réellement favorable à l'architecte, comme nous l'avons dit; mais de ce que la loi limite la durée de la garantie on ne peut pas induire qu'elle limite aussi la durée de l'action en responsabilité; ce serait une seconde faveur, pour laquelle il faudrait un second texte. La cour de Paris ajoute qu'en laissant à l'action en dommages-intérêts la durée de trente ans, on tourne contre l'architecte une disposition qui a été introduite en sa faveur. Cela n'est pas exact; d'après le droit commun, l'architecte eût été garant, alors même que l'édifice serait venu à périr après trente ans; et, de plus, l'action, une fois née, aurait eu la durée ordinaire de trente ans. La loi déroge, en faveur de l'architecte, au premier principe; elle n'y déroge pas en ce qui concerne le second. Nous maintenons donc la faveur que la loi accorde à l'architecte, nous lui refusons celle que la loi ne lui accorde pas. La cour de Paris avoue elle-même que l'interprétation par elle admise étend la disposition de la loi. Le législateur, dit-elle, a pensé que lorsque dix ans s'étaient écoulés sans qu'un vice de construction se fût manifesté, la perte totale ou partielle de l'édifice qui surviendrait après ce délai ne pourrait être *présumée* provenir de ce vice de construction. Il faut reconnaître, ajoute la cour, qu'il entre également dans son esprit de décider que si un propriétaire a laissé écouler dix ans sans réclamation, bien qu'un accident soit survenu, qu'un vice de construction se soit révélé, il doit être considéré comme ayant renoncé à tout recours (1). Ainsi la cour étend une disposition qu'elle qualifie de présomption, ce que l'interprète n'a point le droit de faire; puis elle présume une renonciation, ce qui est encore une plus grande anomalie. Cela nous paraît décisif contre la jurisprudence de la cour de Paris.

59 ***bis***. La cour de Paris dit que le propriétaire qui

(1) Paris, 17 février 1853 (Dalloz, 1853, 2, 133). Comparez Paris, 15 novembre 1836 (Dalloz, au mot *Louage d'ouvrage*, n° 155), et 20 juin 1857 (Dalloz, 1858, 2, 88).

reste dix ans sans agir est censé avoir renoncé à son droit. Dans l'opinion qu'elle a consacrée, la supposition n'est pas exacte; en effet, le propriétaire devrait agir dans les dix ans à partir de la réception des travaux, quand même les vices se révéleraient seulement pendant la dixième année. Cette conséquence, qui découle de la jurisprudence que nous venons de combattre, a engagé Duvergier à proposer une autre interprétation : le propriétaire aurait dix ans pour agir, à partir du moment où l'édifice serait venu à périr en tout ou en partie (1). Cette opinion n'a pas trouvé faveur, elle manque d'une base légale; le législateur aurait pu la consacrer, l'interprète n'a pas ce droit. Nous croyons inutile d'insister.

60. La garantie étant soumise à une courte prescription, il importe de déterminer d'une manière précise le moment où elle commence à courir. Les articles 1792 et 2270 se bornent à fixer le délai à dix ans; mais les motifs pour lesquels le législateur a prolongé la responsabilité de l'architecte décident implicitement la difficulté. D'après le droit commun, la responsabilité de l'architecte cesserait par la réception des travaux; c'est parce que cette réception ne couvre pas les vices cachés qui peuvent se trouver dans les constructions, que le législateur maintient la responsabilité de l'architecte pendant dix ans; elle survit, comme on dit, à la vérification des travaux, parce que la vérification des vices cachés est impossible. Quand peut-on savoir s'il y a un vice? C'est lors de la réception; le vice est-il apparent, la réception le couvre; le vice est-il caché, la responsabilité subsiste. C'est donc à partir de la réception que le délai de dix ans doit courir, c'est-à-dire à partir du procès-verbal de réception, ou de la prise de possession des lieux, si elle équivaut à une réception (2).

La cour de Paris l'a jugé ainsi. Reste une difficulté : quelle est la date de la réception? Lorsque les travaux sont reçus par un homme de l'art, il en est dressé procès-

(1) Duvergier, t. II, p. 415, n° 360. En sens contraire, Colmet de Santerre, t. VII, p. 362, n° 245 *bis* XIII.
(2) Duvergier, t. II, p. 409, n°s 358 et 359.

verbal; la date du procès-verbal fixe, dans ce cas, la date de la réception. La réception peut aussi se faire par le propriétaire; dans ce cas, elle est d'ordinaire tacite. C'est une question de fait; le juge doit décider, d'après les circonstances de la cause, s'il y a réception et à quel jour elle a eu lieu. Dans l'espèce jugée par la cour de Paris, la réception résultait de l'occupation des lieux par le propriétaire, mais les circonstances de la cause ne permettaient pas de préciser la date; la cour s'est décidée par le fait du règlement de la créance de l'architecte; ce fait, coïncidant avec celui de l'occupation, prouvait qu'il y avait réception et en indiquait la date. On objectait que le gros œuvre de la charpente avait été terminé à une époque antérieure, et qu'il fallait appliquer la prescription à chaque travail spécial, en la faisant courir à partir de l'achèvement des travaux de chaque nature. La cour répond que la construction d'une maison formant un ensemble composé de divers travaux, il est impossible de soumettre à une prescription spéciale chaque partie du travail (1). Nous ajouterons qu'il en serait ainsi lors même que le payement se ferait partiellement, à des époques qui sont en rapport avec l'avancement des travaux, car ces payements n'ont rien de commun avec la réception, laquelle n'a lieu que lorsque tous les travaux sont achevés.

61. La prescription de dix ans est-elle suspendue par la minorité? On appelle le délai de dix ans une prescription parce que l'article 2270, qui fixe le même délai pour la même responsabilité, est placé sous la rubrique de la section qui traite de la durée de la prescription. La doctrine et la jurisprudence s'accordent à admettre que la minorité ne suspend pas le cours de cette prescription spéciale. Il y a un motif de douter qui serait péremptoire s'il s'agissait d'une véritable prescription. Aux termes de l'article 2252, la prescription ne court pas contre les mineurs, à l'exception des cas déterminés par la loi; il faut donc que l'exception soit formulée dans la loi; partant, le silence de la loi suffit pour décider la difficulté. Vainement la cour de Paris dit-elle que dans des cas analogues, tels que celui de l'article 1676, la prescription court contre les mineurs (1); on ne raisonne pas par voie d'analogie quand il s'agit d'une exception, surtout quand il s'agit de priver un incapable d'une garantie que la loi lui accorde. Mais l'esprit de la loi prouve que le délai de dix ans des articles 1792 et 2270 n'est pas une prescription. Pourquoi la loi limite-t-elle à dix ans la durée de la garantie? Parce que le vice se révèle dans un délai assez court. Faut-il un plus long délai pour que le vice se découvre quand le propriétaire est mineur? La question n'a point de sens. Il ne résulte pas de là que les intérêts du mineur sont sacrifiés. Le délai de dix ans est étranger à l'action qui naît de la garantie; cette action dure trente ans, et la prescription ne court pas contre le mineur (2).

(1) Paris, 12 mai 1874 (Dalloz, 1874, 2, 172), et 15 juin 1874 (Dalloz, 1876, 1, 262).

§ VI. *De la responsabilité de l'article* 1382.

62. Quand les architectes et entrepreneurs sont-ils responsables en vertu de l'article 1382? Aux termes de cet article, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. C'est ce que la loi appelle un délit ou un quasi-délit. Nous avons dit ailleurs en quoi la responsabilité naissant d'un fait dommageable diffère de la responsabilité qui découle d'une faute conventionnelle. Ici nous n'avons qu'à déterminer les cas dans lesquels les architectes sont responsables en vertu d'un fait dommageable. Le mot même le dit, et l'article 1370 l'explique : la responsabilité existe par suite d'un *fait* par lequel l'architecte cause un dommage, sans qu'il intervienne aucune convention entre l'architecte et celui qui est lésé. Si le dommage résulte de l'inexécution d'un contrat, la faute est conventionnelle; dans ce cas, on applique les prin-

(1) Paris, 20 juin 1857 (Dalloz, 1858, 2, 88).
(2) Aubry et Rau, t. IV, p. 533, § 374

cipes que nous venons d'exposer. Si le dommage résulte d'un fait qui constitue un délit ou un quasi-délit, sans qu'il s'agisse de l'inexécution d'une convention, on applique les articles 1382 et 1383. Il faut ajouter que l'article 1384 est également applicable à l'architecte et à l'entrepreneur; l'article 1797 le dit: « L'entrepreneur est responsable des personnes qu'il emploie. » De son côté, le propriétaire est responsable, à titre de commettant, des faits de l'architecte, conformément à la disposition de l'article 1384, qui déclare les commettants responsables du dommage causé par leurs préposés dans les fonctions auxquelles ils les ont employés.

63. D'après l'article 1386, le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine lorsqu'elle est arrivée par le vice de sa construction. Cette responsabilité est plus générale, elle existe non-seulement en cas de ruine, elle a lieu dès qu'un vice de construction cause une dégradation à la maison voisine. Le voisin a donc une action contre le propriétaire, sauf à celui-ci à mettre en cause l'architecte ou l'entrepreneur (1); il peut aussi agir directement contre l'auteur du fait dommageable. Les deux actions diffèrent, comme nous l'avons dit en traitant de la responsabilité. Il y a une différence sur laquelle il faut insister. L'action en dommages-intérêts naissant d'un fait dommageable se prescrit par trente ans. Le voisin lésé par un vice de construction a donc trente ans pour agir soit contre le propriétaire de la maison, soit contre l'architecte, quand même le vice de construction ne se révélerait qu'après les dix ans pendant lesquels l'architecte est responsable à l'égard du propriétaire. Il suit de là que la responsabilité de l'article 1382 pèse sur l'architecte, alors qu'il n'est plus responsable en vertu des articles 1792 et 2270. Quelle est la raison de cette différence? C'est que la responsabilité de l'article 1382 est d'intérêt général, elle a pour objet d'assurer les personnes et les choses contre l'imprudence ou la négligence de l'architecte; il y a aussi un intérêt général en jeu dans

(1) Metz, 30 novembre 1865 (Dalloz, 1866, 5, 294)

le cas des articles 1792 et 2270, mais il tient à une convention; le propriétaire choisit l'architecte qu'il veut employer, et il peut faire telles stipulations qu'il juge convenables pour sauvegarder ses intérêts; tandis que les voisins sont étrangers à la convention qui intervient entre l'architecte et celui qui l'emploie; la loi a dû veiller à leur intérêt qui se confond avec l'intérêt public (1).

64. La durée de la garantie différant selon que l'action naît de l'article 1382 ou des articles 1792 et 2270, il importe de savoir quand l'architecte est responsable comme auteur d'un fait dommageable. On cite comme exemples les cas où l'architecte contrevient aux lois et règlements sur les bâtisses; il bâtit en dehors de l'alignement ou au delà de la hauteur réglementaire; le propriétaire est obligé de reculer sa construction ou de la démolir; l'architecte est responsable en vertu de l'article 1382: il ne s'agit pas d'un vice de construction, ni d'une malfaçon; donc les articles 1792 et 2270 sont hors de cause (2). Les tribunaux confondent souvent la responsabilité de l'article 1382 avec la responsabilité conventionnelle, en rattachant à l'article 1792 le principe de la responsabilité qui pèse sur l'architecte quand il n'observe pas les lois sur le voisinage et sur la voirie (3); l'erreur est certaine.

L'architecte donne aux murs souterrains une épaisseur moindre que celle qu'il devait leur donner d'après la convention : est-ce un quasi-délit ou une faute conventionnelle? Il est certain qu'il y a mauvaise foi dans ce cas; mais la mauvaise foi résulte de l'inexécution de l'obligation contractée par l'architecte; c'est un vice de construction, la mauvaise foi aggrave la faute du constructeur, mais cette faute ne change pas de nature, elle reste conventionnelle; il suit de là que la garantie ne dure que dix ans (4).

(1) Aubry et Rau, t. IV, p. 534, et note 32, § 374. En sens contraire, Duvergier, t. II, p. 417, n° 363, et Troplong, n° 1014.
(2) Duvergier, t. II, p. 417, n° 362. Aubry et Rau, t. IV, p. 533 et suiv., § 374.
(3) Bordeaux, 21 avril 1864 (Dalloz, 1865, 2, 39).
(4) Comparez Caen, 1er avril 1848 (Dalloz, 1848, 2, 176, et la note de l'arrêtiste).