

réception élèverait une fin de non-recevoir contre la malfaçon (1).

1004. Au surplus, il n'y a pas de différence entre l'art. 2270 et l'art. 1792, quant à la nature des ouvrages qui donnent lieu à la garantie décennale. Les deux articles s'accordent dans cette pensée qu'il faut que ce soit ou la construction d'un édifice neuf, ou tout au moins la construction de gros ouvrages. Quant aux moindres travaux, on a vu au n° 998, combiné avec le n° 991, que la réception purge la responsabilité et que ce point de droit a dirigé tout aussi bien l'art. 1792 que l'art. 2270 (2).

1005. Mais pour que le constructeur ou le directeur des travaux soit effectivement responsable, il faut avant tout qu'il soit prouvé que la perte totale ou partielle a eu lieu par vice du sol ou par défaut de construction. C'est au propriétaire demandeur en indemnité qu'il appartient de faire cette preuve. On ne saurait appliquer ici la théorie que nous avons exposée au n° 987, sur la faute présumée de l'ouvrier, car les positions ne se ressemblent pas. Dans le cas que nous examinons au n° 987, l'ouvrier n'avait pas livré la chose; il en était encore débiteur, c'était par conséquent à lui qu'il incombait de faire la preuve de l'exception de force majeure, par laquelle il prétendait se libérer de son obligation. Ici, au contraire, l'entrepreneur des travaux a livré la chose; il n'en est plus débiteur; il est libéré, à moins qu'on ne lui prouve qu'il y a vice du sol ou défaut de construction (3).

(1) Lyon, 18 juin 1835 (J. Palais, t. 27, p. 343. D., 36, 2, 125).

(2) Ainsi la responsabilité s'appliquerait à la construction d'un puits, Paris, 2 juillet 1828 (V. *suprà*, n° 1001); à celle d'un pont suspendu, Cass., 18 déc. 1839 (J. Palais, 1840, t. 1, p. 292); à celle d'une simple cabane, Aix, 16 mars 1832; aux travaux de maçonnerie pour l'établissement d'une prise d'eau, Cour de cass. 19 mai 1831 (J. Palais, 1831, t. 1, p. 519). — Mais elle ne s'appliquerait pas à des constructions d'ouvrages mobiliers qui ne seraient devenus immeubles que par destination, comme un pressoir. Metz, 17 octobre 1843 (J. Palais, 1843, t. 1, p. 215).

(3) *Junge* M. Duvergier, n° 356. — *Contrà*, MM. de Villeneuve (S., 33, 4, 174); Marcadé, art. 1792 et suiv., n° 1.

1006. Nous avons dit au n° 992 que l'entrepreneur est garant pendant dix ans des vices du sol et des défauts de construction. Il faut revenir un instant sur cette idée pour en développer les conséquences.

La première et la plus évidente de toutes, c'est que si les dix ans s'écoulent sans que les vices dont nous parlons viennent à se révéler, l'architecte est à l'abri de toute recherche. Les détériorations qui surviennent après dix ans sont censées provenir de l'effet du temps, des ravages de la vétusté, et non pas de la faute de l'architecte. En un mot, quand ce temps d'épreuve de dix ans a passé sur le travail de l'entrepreneur, il y a une présomption *juris et de jure* qu'il a été bien fait.

1007. Mais si avant l'expiration des dix années, l'édifice s'ébranle ou manifeste de graves défauts, quel sera le temps pendant lequel le propriétaire pourra se plaindre? Sera-ce pendant trente ans? sera-ce seulement pendant dix années?

La première opinion, professée par la majorité des auteurs (1), repose sur ce raisonnement: Si l'édifice périclite dans les dix ans par vice du sol ou par vice de construction, l'action en garantie s'ouvre. Or, sa durée n'étant définie par aucune disposition particulière, il faut nécessairement qu'elle soit de trente ans, d'après la règle générale de l'art. 2232. Et quel sera le point de départ de ces trente années? Ce sera le jour de la ruine ou de la détérioration, car avant cet événement l'action n'était pas ouverte, elle ne pouvait pas courir (art. 2257).

La seconde opinion, soutenue par M. Duvergier (2), se résume ainsi.

Sans doute, l'action en garantie s'ouvre pour le propriétaire par la manifestation du vice du sol ou de construction. Sans doute, elle ne peut être intentée qu'à

(1) Lepage, part. 2, ch. 1, §§ 5 et 6. MM. Duranton, t. 17, n° 255; Aubry et Rau, sur Zacharie, t. 3, p. 383 et note 15; Marcadé, art. 1792, n° 1; Fremy-Ligneville, p. 238; Taulier, t. 6, p. 317, 318; Mimerel, *Rev. crit. de légist.*, t. 3, p. 863 et suiv.

(2) T. 2, p. 361.

compter du jour où ce vice a éclaté. Mais il n'est pas exact de dire qu'elle ne soit limitée par aucun texte spécial; l'art. 2270 la circonscrit dans un laps de temps de dix années. L'erreur de l'autre opinion vient de ce qu'elle prend l'art. 2270 pour la reproduction ou le calque de l'art. 1792; il n'en est pas ainsi; sans doute ces deux articles ont une intime corrélation, mais toutefois il ne faut pas les confondre. L'art. 1792 a principalement pour but de décider que l'architecte n'est responsable que des vices qui se manifestent pendant dix ans, et nullement de ceux qui surviennent après; du reste il ne dit rien du temps qu'aura le propriétaire pour intenter son action. C'est l'art. 2270 qui vient combler cette lacune. Il soumet l'action du maître à une prescription décennale. Ainsi ces deux articles s'enchaînent sans se confondre; ils se complètent l'un l'autre et se prêtent un mutuel appui.

De ces deux systèmes le premier est seul admissible, tandis que le second s'écroule devant un examen attentif. Nous allons en donner la preuve (1).

1008. J'ai dit ailleurs (2) que l'art. 2270 du Code Napoléon a pour origine la loi 8 au C. *De operibus publicis*. Voyons comment ce texte est conçu :

« Omnes quibus vel cura mandata fuerit operum publicorum, vel pecunia ad extructionem solito more credita, usque ad annos 15 ab opere perfecto, cum suis heredibus, teneantur obnoxii; ita ut si quid vitii in ædificatione intra præstitutum tempus pervenerit, de eorum patrimonio (exceptis tamen his casibus qui sunt fortuiti), reformetur. »

Cette loi ne laisse pas d'équivoque. Elle explique elle-même comment il faut entendre le principe de la responsabilité des entrepreneurs pendant quinze ans; elle déclare que cela signifie qu'ils doivent réparer toutes les déficiences survenues à leurs travaux pendant quinze ans, à compter de la fin de l'ouvrage, c'est-à-

(1) *Junge* les annotateurs toujours très-judicieux de M. Zachariæ, *loc. cit.*
 (2) *Prescript.*, t. 2, n° 939.

dire de sa réception (1)? Mais ajoute-t-elle que les propriétaires auront tel ou tel délai pour obtenir la réparation de ce dommage survenu pendant les quinze ans? Non; elle ne dit pas un mot de ce second point.

Tout le monde est d'accord pour reconnaître que cette loi est le principe de la garantie décennale des entrepreneurs, admis en France avant le Code Napoléon.

Et lorsque le législateur a édicté l'art. 2270 du Code Napoléon, il n'a pas entendu faire autre chose que consacrer cette ancienne jurisprudence. M. Bigot en fit l'observation dans son exposé des motifs du titre *de la prescription* (2).

Ainsi, déjà, en remontant à l'origine de l'art. 2270, nous commençons à voir l'erreur du système de M. Duvergier. S'il nous accorde que l'art. 2270 reflète la loi 8 au C. *de operib. public.*, il sera forcé de reconnaître avec nous que cet article n'a eu en vue que le temps d'épreuve pendant lequel le bâtiment est mis à l'essai, qu'il n'a pas entendu faire autre chose qu'affranchir l'entrepreneur des ruines, pertes et grosses dégradations survenues après les dix ans.

1009. Mais en examinant de plus près l'art. 2270, cette vérité devient plus frappante encore. Il suppose d'abord que l'architecte est responsable des gros ouvrages qu'il a faits ou dirigés; puis, il dispose qu'il est déchargé de cette garantie après dix ans. Donc, il ne statue que sur la durée de l'action en garantie.

1010. Et c'est ici le moment d'insister sur une idée qui est le nœud de cette question, et qui a échappé à la sagacité de M. Duvergier. Je veux parler de la différence qui existe entre la durée de la garantie et la durée de l'action en garantie.

En général, et à moins d'une loi formelle, la garantie est due perpétuellement, en ce sens que le garant reste

(1) *Supr.*, n° 999.

(2) *Mon Comm. de la Prescript.*, t. 2, n° 939.

indéfiniment sous le coup du recours, tant qu'il n'y a pas de trouble; la loi 21 au C. de *evict.* avait fait ressortir ce point de vue que j'ai moi-même rappelé dans mon commentaire de la *Prescription* (1); on le trouve d'ailleurs implicitement contenu dans l'art. 2257 du Code Napoléon.

Mais il n'en est pas de même de l'action en garantie. Elle a des bornes constamment précises; elle est resserrée dans une durée toujours définie; tantôt c'est trente ans (et c'est le droit commun); tantôt c'est un moindre temps (art. 1622 du C. Nap.).

Cette distinction une fois bien présente à l'esprit, l'art. 2270 devient plus clair que le jour, et l'on s'étonne des doutes auxquels il a donné lieu: En effet, de quoi s'occupe-t-il? De la durée de la garantie, ou de la durée de l'action en garantie? Il suffit de le lire.

« L'entrepreneur est déchargé, dit-il, de la garantie !!! » Il n'a donc en vue que la garantie et nullement l'action en garantie; cette garantie de l'architecte, qui serait perpétuelle si la loi ne venait à son secours, l'art. 2270 la restreint à dix ans. Il ne veut pas que l'entrepreneur soit condamné à attendre indéfiniment l'événement d'un sinistre, et que le propriétaire puisse venir, après vingt ans, trente ans, soixante ans, lui dire :

« Ma maison s'est écroulée hier, je ne pouvais agir contre vous auparavant, puisque le dommage n'avait pas eu lieu; je suis dans les termes de l'art. 2257 du Code Napoléon; réparez donc, même au bout de soixante ans, le dommage qui provient du vice du sol ou du défaut de construction. » Non! la loi repousse ce système de responsabilité indéfinie. Elle veut que l'architecte soit dans une position privilégiée, et qu'il ne réponde que des sinistres arrivés dans les dix ans. Voilà l'unique objet de l'art. 2270. Quant à la durée de l'action en garantie (ce qui est fort différent), cet article ne s'en occupe en aucune manière.

Ainsi donc, le texte et l'origine de l'art. 2270 s'ac-

(1) N° 801, note 2.

cordent pour repousser l'interprétation de M. Duvergier.

Maintenant rapprochons l'art. 2270 de l'art. 1792, et nous verrons que tous les deux se réunissent dans la même pensée, qui est de mettre un terme à la responsabilité de l'entrepreneur. Cette pensée n'est pas équivoque dans l'art. 1792, puisque M. Duvergier convient qu'elle y apparaît en caractères manifestes. Ses doutes ne portaient que sur l'art. 2270. Je crois qu'ils doivent maintenant être dissipés.

Il est donc palpable que la durée de l'action en garantie est restée en dehors des dispositions des articles 1792 et 2270. Et puisque aucune loi ne la restreint à un moindre temps, elle a trente ans pour s'exercer, à partir de la ruine survenue et constatée pendant les dix ans d'épreuve.

1011. Mais avant d'en finir sur ce point, je m'aperçois que la Cour de Paris a adopté un troisième système par un arrêt du 15 novembre 1836 (1). Elle veut que le propriétaire soit, après l'expiration du délai de dix ans, non recevable à se plaindre de la ruine survenue pendant ce délai!!! Mais ce système, qui du reste ne se défend dans l'arrêt en question que par des motifs fort légers, est peut-être plus vicieux encore que celui de M. Duvergier. Voyez en effet à quel résultat il conduit. Si la ruine est arrivée après la construction livrée, le propriétaire aura neuf années pour faire valoir ses droits. Si elle est arrivée la veille des dix ans, il n'aura qu'un jour!!! que dis-je, quelques heures peut-être!!!

Il suffit d'énoncer de telles conséquences pour être convaincu que le principe qui les engendre pêche par les règles de la logique.

1212. Voilà ce que j'avais à dire sur la responsabi-

(1) J. Palais, t. 27, p. 1649. S., 37, 2, 257. — La Cour de Paris a persisté par un second arrêt en date du 17 février 1853 (J. Palais, 1853, t. 1, p. 279).

lité de l'entrepreneur pour vice du sol ou défaut de construction.

Il y a une troisième cause de garantie : c'est celle qui provient de l'inobservation des règlements. L'art. 1792 n'en parle pas ; voyons comment il faut suppléer à son silence.

Il y a deux sortes de règlements qu'on doit avoir soin de distinguer pour bien apprécier les diverses nuances de ce point de droit.

Les uns ont pour objet la solidité des édifices et leur bonne construction ; par exemple, l'épaisseur des murs (1), le placement des cheminées, de manière à prévenir les causes d'incendie, etc.

Les autres ont en vue l'embellissement et la régularité des cités, l'élargissement des voies de communication ; ou bien encore le respect dû aux droits du voisinage. On peut donner pour exemple l'obligation de ne pas élever de murs au delà de l'alignement fixé par les règlements de la voirie, ou de prendre certaines précautions quand on bâtit contre la propriété d'autrui.

Dans tous ces cas, l'entrepreneur qui construit sans tenir compte des règlements est responsable de leur violation (2) ; c'est un point sur lequel il ne saurait y avoir de controverse. On suppose que l'architecte, dans la vue de faire un gain, a trompé la religion du propriétaire, en lui laissant ignorer les prohibitions de la loi ou en lui persuadant qu'il pouvait impunément s'en affranchir. Mais les règles de cette responsabilité sont-elles uniformes ? La prescription de dix ans couvre-t-elle sans distinction l'entrepreneur, non-seulement quand il s'agit de malfaçon, mais encore quand la construction, régulière sous le rapport de la solidité et de la sécurité publique, pêche seulement par rap-

(1) M. Réal (discussion au conseil d'Etat. Fenet, t. 14, p. 263).

(2) Paris, 17 août 1844 (J. Palais, 1844, t. 2, p. 440). MM. Lepage, t. 2, p. 15 et suiv. Aubry et Rau, sur Zachariae, t. 3, p. 384, 385 et note 10 (3^e édit.) ; Duvergier, t. 2, n^o 361 ; Marcadé, art. 1792 et suiv., n^o 1. — V. cependant Lyon 16 mars 1852 (J. Palais, 1853, t. 2, p. 448).

port aux règles de la voirie ou aux droits du voisinage ? Examinons ce point.

1013. En premier lieu, quand la violation porte sur des règlements qui pourvoient à la solidité des bâtiments et à leur bonne construction, la responsabilité de l'entrepreneur rentre évidemment dans le cas prévu par l'art. 1792 (1), c'est le *vice de construction* dont il s'occupe ; et la discussion à laquelle il donna lieu au conseil d'Etat indique que cela fut ainsi entendu. Ainsi, quand dix ans s'écoulaient sans accidents, l'architecte est libéré envers le particulier.

1014. En est-il de même quand l'infraction porte sur les règlements de la voirie et les droits du voisinage ? Par exemple : l'architecte qui aurait construit un moulin sur une rivière navigable (2) serait-il affranchi du recours du propriétaire, si, pendant dix ans, l'autorité n'avait pas inquiété celui-ci, et si ses poursuites en démolition n'avaient lieu que dix ans après ?

Ici, l'entrepreneur ne peut se sauver par l'art. 1792, qui considère la construction en elle-même, intrinsèquement, sous le rapport de la solidité, de la durée, de la sécurité.

Mais cet article lui échappant, ne trouvera-t-il pas son refuge dans l'art. 2270, dont la rédaction est bien plus compréhensive que l'art. 1792 (3) ? J'incline pour l'affirmative ; l'art. 2270 ne distingue pas ; il décharge l'entrepreneur de la garantie d'une manière générale sans s'inquiéter des causes qui l'ont produite : il englobe tous les cas dans une même disposition.

Mais si le propriétaire était inquiété dans les dix ans, il aurait trente ans pour recourir contre l'entrepreneur, coupable d'avoir abusé de son art dans des vues sordides, et d'avoir donné les conseils de la mauvaise

(1) *Supr.*, n^o 1003.

(2) Mon Comm. de la *Prescription*, t. 1, n^o 139.

(3) *Supr.*, n^o 1003.

foi à celui qui lui demandait les conseils de la prudence (1).

1015. Nous avons raisonné jusqu'ici dans la supposition que l'entrepreneur aurait opéré sur le sol d'autrui. Mais l'art. 1792 s'applique-t-il à l'entrepreneur qui a construit sur son propre sol, et avec ses matériaux, une maison dont on lui a fait la commande ?

M. Duranton n'en fait pas de doute (2), et je crois qu'il est dans l'erreur.

En effet, lorsque l'entrepreneur a édifié sur son propre terrain, il n'est pas autre chose qu'un vendeur (3), sa position est donc gouvernée par les règles du contrat de vente. Il doit être traité comme l'entrepreneur qui vend une maison qu'il vient de construire.

L'art. 1792 indique par ses termes qu'il ne s'occupe pas de ce cas. La responsabilité qu'il fait peser sur l'entrepreneur pour vice du sol, ne serait qu'un nonsens puéril s'il n'avait pas en vue le cas unique où c'est le maître qui a fourni le sol sur lequel s'élèvent les constructions (4).

ARTICLE 1793.

Lorsqu'un architecte ou un entrepreneur s'est chargé de la construction à forfait d'un bâtiment, d'après un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol, il ne peut demander aucune augmentation de prix, ni sous le prétexte de l'augmentation de la main-d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changements ou d'augmentations faits sur ce plan, si ces changements ou augmentations n'ont pas été autorisés par écrit et le prix convenu avec le propriétaire.

(1) *Supr.*, nos 1008 et suiv., et n° 996.

(2) T. 17, n° 255. *Junge* MM. Aubry et Rau, sur Zachariae, 3^e édit. t. 3, p. 384 et note 16; Duvergier, n° 369.

(3) *Supr.*, nos 962 et suiv., et n° 992. — (4) *Id.*, n° 994.

SOMMAIRE.

1016. Abus auquel l'art. 1793 a voulu remédier.
 1017. Par quel moyen l'art. 1793 lie les entrepreneurs.
 1018. La preuve des changements et augmentations à un plan convenu et arrêté doit être écrite.
 1019. En est-il de même de la preuve du prix des augmentations ?
 1020. La loi repousse aussi les prétentions du constructeur qui prétendrait s'être trompé dans le prix des matériaux.
 1021. Mais l'art. 1793 n'est pas applicable lorsque le constructeur n'a pas été lié par un marché à forfait et un plan arrêté.
 1022. Il ne s'applique pas non plus au cas où le constructeur opère sur son propre terrain. Preuve de cette vérité.

COMMENTAIRE.

1016. Cet article a été dicté par une pensée de sévérité contre les entrepreneurs, et la Cour d'appel de Lyon disait qu'il était depuis longtemps désiré *pour arrêter enfin les funestes effets du dol et des manœuvres des ouvriers* (1). En effet, les entrepreneurs, architectes ou autres qui se chargeaient d'une construction à prix fait, avaient coutume de suggérer au propriétaire l'idée de faire des changements au plan adopté; et, quelque légers que fussent ces changements, ils soutenaient que le devis se trouvait annulé (2)!! L'art. 1793 prévient cette surprise. Voici comment :

1017. Si le plan a été modifié, si le propriétaire, maître de ses actions, a voulu que les constructions fussent augmentées, il est juste que l'entrepreneur soit indemnisé de ce surcroît de travaux et de dépenses. Mais sa réclamation est subordonnée à deux conditions : la première, que les changements ou augmentations soient autorisés par écrit, car ce n'est que par l'écriture que l'on peut modifier un plan arrêté, convenu, écrit ; la seconde, que le prix soit convenu avec le propriétaire ; car s'il n'était pas convenu d'avance, les pro-

(1) Fenet t. 4, p. 212.

(2) M. Tronchet (Fenet, t. 14, p. 265).