

De la nécessité d'une action judiciaire dans le cours du délai de parfait achèvement

Dans une décision du 20 juin dernier, le Conseil d'État considère, implicitement mais nécessairement, le délai de parfait achèvement comme un délai d'action en droit administratif, et non comme un simple délai d'épreuve.

On apprend toujours de la lecture des décisions du Conseil d'État, même lorsqu'il s'agit d'une décision de non-admission d'un pourvoi.

Non-admission du pourvoi

Cet arrêt a mis fin à une véritable saga contentieuse entre le SIVOM d'Auray-Belz-Quiberon, devenu Communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique, et la société Procedair, devenue Fives Solios.

Cette affaire voit s'opposer depuis plus de quinze ans, maître d'ouvrage et constructeur au titre, d'une part, de la réception des ouvrages, et d'autre part, des coûts liés à la réparation de désordres.

Au terme d'une première série de contentieux, la cour administrative d'appel de Nantes a prononcé la réception judiciaire des ouvrages, par un arrêt du 18 juillet 2013⁽¹⁾, avec effet 12 ans plus tôt (!), au 1^{er} juillet 2001.

Le second volet du contentieux a été initié après expertise par le maître d'ouvrage, à une date à laquelle, par l'effet de la fixation rétroactive de la réception, se trouvait déjà échu le délai de parfait achèvement.

Ce second volet contentieux a dans un premier temps abouti à un arrêt de la cour administrative d'appel de Nantes du 16 février 2016⁽²⁾, suspendant partiellement l'exécution d'un jugement de première instance condamnant le constructeur à indemniser le maître d'ouvrage au titre de la reprise des désordres.

Auteur

Christophe Cabanes
Jérémy Couette

Avocats au barreau de Paris

Références

CE 20 juin 2018, req. n° 414079

Mots clés

Délai • Garantie de parfait achèvement • Réserves • Théorie des désordres intermédiaires

(1) CAA Nantes 18 juillet 2013, req. n° 11NT00886.

(2) CAA Nantes 16 février 2016, req. n° 15NT02812.

Puis, la Cour a ramené au fond ces condamnations, compte-tenu de l'expiration du délai de parfait achèvement à la date d'introduction de la requête de première instance, de 971 041,24 euros à 229 800,01 euros, par arrêt du 6 juillet 2017^[3].

Sur la décision de sursis à exécution, le Conseil d'État a rendu un arrêt de Section d'annulation le 2 juin 2017^[4], tandis que sur l'arrêt rendu au fond par la cour administrative d'appel, le Conseil d'État a refusé d'admettre le pourvoi, suivant une décision 20 juin 2018^[5].

L'arrêt de Section reprend une solution ancienne^[6] - rendue sur conclusions contraires de son rapporteur public - selon laquelle les sommes versées en exécution d'un jugement annulé ensuite par une juridiction supérieure, ne sont pas génératrices d'intérêts : « Considérant que la personne qui, en exécution d'une décision de justice, a, ainsi qu'elle y est tenue en raison du caractère exécutoire de cette décision, versé une somme n'a pas droit à la réparation sous forme d'intérêts moratoires du préjudice subi du fait de ce versement si elle se trouve déchargée par l'exercice des voies de recours de l'obligation de payer cette somme ».

Mais le Conseil d'État a ici considéré que même en tenant compte du risque de perte définitive des intérêts sur les sommes versées, l'exécution du jugement ne pouvait être regardée comme risquant d'entraîner des conséquences difficilement réparables au sens de l'article R. 811-17 du Code de justice administrative.

Ce n'est évidemment pas là une question négligeable, mais force est de reconnaître qu'elle emporte des implications juridiques et pratiques plus réduites que celle traitée dans la décision du Conseil d'État de non admission du 20 juin 2018.

la Haute juridiction y estime que n'est pas de nature à permettre l'admission du pourvoi, le moyen tiré de l'erreur de droit commise par les juges d'appel, qui ont retenu que le maître d'ouvrage « ne disposait que d'un délai d'un an pour rechercher la responsabilité contractuelle de la société Fives Solios au titre de la garantie de parfait achèvement, à compter de l'apparition des désordres, alors que tous les désordres identifiés dans le délai d'un an doivent être réparés, sans que le maître d'ouvrage ne soit tenu d'agir dans ce même délai, cette garantie constituant un délai d'épreuve et non un délai d'action ».

Le Conseil d'État considère donc, implicitement mais nécessairement, que l'expiration du délai de parfait achèvement interdit l'introduction de toute action contentieuse, s'alignant ainsi sur le régime de la garantie décennale^[7], à tout le moins concernant les désordres apparus dans ce délai.

Précisons en effet d'emblée qu'il était question, ce qui ne ressort pas directement des termes de cette décision du 20 juin 2018, de désordres relevant de la garantie de parfait achèvement (GPA), mais apparus après réception, laquelle garantie recouvre par ailleurs les réserves à la réception.

Cette solution n'était pourtant à la connaissance des rédacteurs de la présente, pas encore tranchée et avait d'ailleurs récemment encore donné lieu à des décisions divergentes de cours administratives d'appel^[8].

La position du Conseil d'État est même inverse s'agissant des désordres relevant de la GPA mais réservés à la réception, et en cela contraire à la position de la Cour de cassation.

Divergences de point de vue du juge judiciaire et administratif concernant la garantie de parfait achèvement

Rappelons que selon le deuxième alinéa de l'article 1792-6 du Code civil : « La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception. »

En droit civil, la chose est jugée de longue date. Les désordres qui relèvent de la GPA doivent donner lieu à une action judiciaire dans le même délai que cette garantie^[9] : « Mais attendu que, s'agissant de désordres faisant l'objet de réserves à la réception, la garantie de parfait achèvement instituée par l'article 1792-6 du Code civil doit être mise en œuvre dans le délai prévu par ce texte ; que la cour d'appel, devant laquelle il n'avait pas été soutenu que l'assignation en référé avait pour objet de dénoncer les désordres ayant fait l'objet de réserves à la réception, a justement décidé que la demande du syndicat des copropriétaires tendant à mettre en œuvre la garantie de parfait achèvement était tardive ».

Il en va ainsi tant des désordres réservés à la réception que des désordres apparus dans l'année de parfait achèvement.

Le champ de la GPA est strictement identique en droit administratif, bien que le fondement de cette garantie ne soit pas tiré de principes dont s'inspirerait le Code

[3] CAA Nantes 6 juillet 2017, req. n° 15NT02571.

[4] CE 2 juin 2017, req. n° 397571.

[5] CE 20 juin 2018, req. n° 414079.

[6] CE Sect., 4 mai 1984, Maternité régionale A. Pinard, req. n° 26283.

[7] CE 10 avril 1970, Ville de Bordeaux, req. n° 77279.

[8] Voir par exemple, dans la lignée de la décision du Conseil d'État du 20 juin 2018 : CAA Versailles 24 mai 2017, SBM, req. n° 14VE00724 ; et en sens contraire CAA Lyon 26 janvier 2016, Société Trabet, req. n° 15LY02040.

[9] Voir par exemple Cass. 3^e civ., 19 avril 1989, n°87-20.072.

civil⁽¹⁰⁾ mais du seul contrat lui-même⁽¹¹⁾ : « les obligations des constructeurs sont prolongées, à compter de la réception de l'ouvrage, pendant le délai de la garantie de parfait achèvement prévue au contrat lui-même, en ce qui concerne les réserves faites à l'occasion de cette réception ; que les désordres qui apparaissent pendant cette période sont également couverts par la garantie de parfait achèvement ».

En droit public, sont donc également couverts par cette garantie à la fois les réserves à la réception, et les désordres apparaissant dans le délai de parfait achèvement, la durée de ce délai pouvant toutefois être librement déterminée par les parties, lesquelles peuvent en particulier prévoir sa prolongation⁽¹²⁾.

Dans un arrêt *Société Mas, Entreprise générale*⁽¹³⁾, le Conseil d'État a toutefois pris le contre-pied de la Cour de cassation, en considérant que les relations contractuelles se poursuivent au-delà de l'expiration du délai de garantie tant que les réserves n'ont pas été levées : « Considérant, en troisième lieu, qu'il résulte de ce qui a été dit ci-dessus que, lorsque des travaux ou prestations sont rendus nécessaires par les désordres ayant donné lieu à des réserves de la part du maître de l'ouvrage lors de la réception et que ces travaux ou prestations ne sont pas exécutés, les relations contractuelles se poursuivent au-delà de l'expiration du délai de garantie, même lorsqu'il n'a fait l'objet d'aucune mesure de prolongation, tant que les réserves n'ont pas été levées ; qu'il en résulte qu'en cas de réserves opposées à des constructeurs membres d'un groupement conjoint, la responsabilité solidaire du mandataire de ce groupement peut être engagée sur un fondement contractuel jusqu'à la levée des réserves par le maître de l'ouvrage »

Cette position était depuis, absolument constante en jurisprudence⁽¹⁴⁾.

Compte-tenu des termes de cet arrêt *Société Mas, Entreprise générale*, il était permis de considérer sa portée limitée aux seules réserves à la réception⁽¹⁵⁾.

Une approche inverse était toutefois envisageable.

Il n'y a en effet *a priori* aucune raison de réserver un sort différent aux réserves mentionnées au procès-verbal de réception et aux désordres apparus et signalés dans le délai de parfait achèvement, lesquels répondent au

même régime juridique, en tout cas tel que prévu par le CCAG-Travaux, qui constitue la principale hypothèse d'application jurisprudentielle :

« Le délai de garantie est, sauf prolongation décidée comme il est précisé à l'article 44.2, d'un an à compter de la date d'effet de la réception.

Pendant le délai de garantie, outre les obligations qui peuvent résulter pour lui de l'application de l'article 41.4, le titulaire est tenu à une obligation dite « obligation de parfait achèvement », au titre de laquelle il doit :

a) Exécuter les travaux ou prestations éventuels de finition ou de reprise prévus aux articles 41.5 et 41.6 [réserves à la réception] ;

b) Remédier à tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage ou le maître d'œuvre, de telle sorte que l'ouvrage soit conforme à l'état où il était lors de la réception ou après correction des imperfections constatées lors de celle-ci (...). »

Quels sont les effets de l'expiration du délai de la garantie de parfait achèvement ?

Considérer applicable la solution de l'arrêt *Société Mas, Entreprise générale* aux désordres signalés dans l'année de parfait achèvement se justifiait par ailleurs par une différence majeure entre le droit de la responsabilité civile des constructeurs, et le droit de la responsabilité administrative de ceux-ci.

En droit civil, lorsque les conditions de mise en œuvre de la garantie décennale ne sont pas réunies, le maître d'ouvrage perd certes le bénéfice de la présomption de responsabilité tirée des dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil, mais conserve la possibilité d'engager la responsabilité contractuelle pour faute de ses cocontractants, maître d'œuvre mais également entrepreneurs, dans les conditions de droit commun.

Il s'agit là de la théorie civiliste classique dite des « dommages intermédiaires » :

« Attendu que pour rejeter sa demande de garantie relative aux désordres en façades, l'arrêt retient que ces désordres consistant en fissures non infiltrantes dues à la mise en œuvre peu soignée des aciers de confortement, décollement d'enduit ponctuel et défauts d'aspects dus à une application négligée de l'enduit ne présentent, ni ne présenteront dans le délai de garantie décennale le caractère de gravité voulu par l'article 1792 du code civil ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de la SCI qui demandait la condamnation de la SARL et de son assureur sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun au titre de dommages intermédiaires, dès lors que les défauts en façades résultaient

(10) Voir à ce titre O. Caron et A. Labetoulle, *Contrats et Marchés publics* n° 9, septembre 2005, étude 15.

(11) Voir par exemple CE 9 juillet 2010, Commune de Lorry-les-Metz, req. n° 310032.

(12) Voir en ce sens implicitement CE Sect., 28 février 1986, *Entreprise Blondet*, req. n° 40381 et 40879 ; voir également l'article 44.1 du CCAG-Travaux.

(13) CE 26 janvier 2007, req. n° 264306.

(14) Voir par exemple CAA Versailles 9 décembre 2008, *Société Bouygues Bâtiment Île-de-France*, req. n° 06VE00521 ; CAA Bordeaux 5 février 2009, *Société Gatineau*, req. n° 07BX02305 ; CAA Nancy 13 février 2014, *SARL ABS*, req. n° 13NC0057.

(15) Voir par exemple en ce sens J. Brulas, *Contrats publics - Le Moniteur*, n° 181, novembre 2017.

d'une mauvaise application de l'enduit, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé »^[16].

Aussi, l'expiration du délai de GPA est en droit privé sans effet sur la responsabilité contractuelle pour faute des constructeurs, qui demeure.

En droit administratif, cette solution n'est pas reprise.

Le Conseil d'État refuse en effet au maître d'ouvrage toute action contractuelle à l'encontre des constructeurs (exception faite du dol et de la méconnaissance par le maître d'œuvre de son devoir de conseil à la réception), une fois le délai de parfait achèvement échu^[17].

À ce titre, considérer en droit administratif que les relations contractuelles se poursuivent au-delà de l'expiration du délai de garantie tant que les réserves n'ont pas été levées, mais également tant que les désordres signalés dans le cours du délai de parfait achèvement n'ont pas été repris, aurait eu une logique forte.

Ainsi, l'interdiction de principe faite aux maîtres d'ouvrages publics d'engager la responsabilité des constructeurs sur un fondement contractuel à l'achèvement de la GPA aurait-il eu pour pendant une approche plus extensive de la poursuite par exception des relations contractuelles au titre de certains désordres.

Le Conseil d'État, par sa décision de non admission, refuse de suivre cette approche, à tout le moins concernant donc les désordres apparus après réception, dans le cours de l'année de parfait achèvement.

Le rapporteur public a en effet estimé, pour motiver cette position, qu'aucune considération ne justifiait que le Conseil d'État s'éloigne de la jurisprudence de la Cour de cassation, que l'on a pourtant vu, en l'état, précisé-ment divergente...

Faut-il aligner les régimes administratifs et civilistes des garanties post-contractuelles ?

Si l'on peut admettre, et même souhaiter, que le régime administratif des garanties post-contractuelles de la construction soit aligné sur le droit civil, cet alignement ne saurait toutefois n'être que partiel.

Il supposerait d'abord l'application en droit public de la théorie des désordres intermédiaires. On peine effet aujourd'hui à percevoir ce qui justifierait encore qu'il soit fait obstacle, en droit de la construction, aux régimes de prescription attachés à l'exécution de tout contrat.

Cet alignement du droit administratif sur le droit civil devrait également porter sur l'ensemble du champ de la garantie. On ne voit pas plus ce qui justifierait qu'une distinction soit opérée au sein même de la GPA entre les différents désordres qu'elle recouvre, en fonction de leur date d'apparition.

Ce serait alors l'occasion de préciser le régime du traitement des réserves à la réception par ailleurs aujourd'hui complexifié par la jurisprudence *Centre hospitalier de Versailles*^[18], qui interdit désormais aux maîtres d'ouvrage publics toute réclamation contentieuse relative à la reprise des réserves à la réception, en cas de notification d'un décompte général ne faisant pas état des sommes correspondant à la réalisation des travaux associés, indépendamment même de la date d'introduction du recours.

Outre qu'en cas de réserves à la réception, les maîtres d'ouvrage publics sont donc aujourd'hui incités, pour préserver leurs droits, à reporter *sine die* la notification des décomptes généraux, ils doivent aujourd'hui également l'être à prolonger indéfiniment le délai de parfait achèvement, si le contrat le permet, ce qui est le plus souvent le cas par l'effet de l'article 44.2 du CCAG-Travaux :

« Si, à l'expiration du délai de garantie, le titulaire n'a pas procédé à l'exécution des travaux et prestations énoncés à l'article 44.1 ainsi qu'à l'exécution de ceux qui sont exigés, le cas échéant, en application de l'article 39, le délai de garantie peut être prolongé par décision du représentant du pouvoir adjudicateur jusqu'à l'exécution complète des travaux et prestations, que celle-ci soit assurée par le titulaire ou qu'elle le soit d'office conformément aux stipulations de l'article 41.6. »

Avec de nouvelles incertitudes liées à la validité de cette prolongation et surtout à ses effets sur les désordres apparus au-delà de la première année suivant la réception, mais dans le cours du délai de parfait achèvement prolongé.

Une lecture stricte du CCAG devrait conduire à considérer ces désordres comme entrant dans le champ contractuel, ce qui là encore ne serait pas sans soulever de contestations, légitimes, des constructeurs...

Relevons encore de façon incidente qu'il peut surprendre que l'expiration d'un délai prive le maître d'ouvrage de tout recours, délai dont il pourrait se réserver une faculté discrétionnaire et unilatérale de prolongation.

À cela s'ajoute que dans sa décision sur laquelle le Conseil d'État a refusé le 20 juin 2018 l'admission du pourvoi, la cour administrative d'appel de Nantes a expressément jugé l'introduction d'actions en référé expertise ; interruptive de ce délai de parfait achèvement.

[16] Cass. 3^e civ., 5 juin 2007, n° 06-14.686 ; voir également plus récemment C. Cass. 3^e civ., 4 novembre 2010, n° 09-12.988 ; ou sur l'hypothèse à ce titre de la méconnaissance du devoir de conseil de l'entrepreneur Cass. 3^e civ., 16 décembre 1992, n° 91-11.677.

[17] Voir par exemple CE Sect., 15 juillet 2004, SIAEC, req. n° 235053.

[18] CE 20 mars 2013, req. n° 357636.

La nature purement contractuelle en droit administratif du délai de parfait achèvement⁽¹⁹⁾ devrait toutefois en toute logique conduire à refuser toute cause d'interruption de délai non prévue par le contrat.

Le Conseil d'État a récemment tranché en ce sens s'agissant du délai contractuel de recours contentieux attaché à la contestation du rejet d'une réclamation sur décompte général⁽²⁰⁾ : « que ces stipulations [article

50.32 du CCAG] ne prévoient aucune cause d'interruption de ce délai ni d'autres cas de suspension que la saisine du comité consultatif de règlement amiable ; que, par suite, en jugeant que les dispositions du code civil qui étaient invoquées devant elle n'étaient pas applicables au litige entre les parties relatif au décompte, exclusivement régi sur ce point par les stipulations citées ci-dessus du CCAG, la cour n'a, en tout état de cause, pas commis d'erreur de droit ».

À l'évidence, les principes juridiques gouvernant la GPA et plus largement la fin des relations contractuelles avec les constructeurs méritent encore des efforts de clarification par la jurisprudence.

(19) Cf. *infra* O. Caron et A. Labetoule, *Contrats et Marchés publics* n° 9, septembre 2005, étude 15.

(20) CE 18 septembre 2015, Société Avena BTP, req. n° 384523.