

Table des matières

Avant-propos	5
Fabrice LEDUC et Philippe PIERRE	5

PARTIE 1. L'IMMEUBLE, SIÈGE DU DOMMAGE

Chapitre 1.	
La responsabilité des constructeurs	15
La responsabilité des constructeurs	17
Rapport de synthèse – Marianne FAURE-ABBAD	17
I. Le temps du chantier	20
II. Le moment de l'achèvement	22
Observations liminaires sur un moment charnière	22
Enjeux de la vérification des travaux	23
III. L'après-chantier	25
Groupe 2	25
Groupe 1	26
1) L'exception franco-espagnole	26
Les systèmes de longue responsabilité pour faute	28
La responsabilité des constructeurs	33
Rapport allemand – Oliver BERG	33
I. Garantie contre les vices et non-conformités	35
II. Rôle charnière de la réception	36
A) Avant la réception	37
B) Après la réception	37
III. Prescription	40
La responsabilité des constructeurs	41
Rapport anglais – Stathis BANAKAS	41
I. Les régimes de responsabilité	41
A) Responsabilité contractuelle : vices (défauts) de construction	41

B) Responsabilité extracontractuelle	43
1) Responsabilité envers le premier propriétaire du bâtiment	43
2) Responsabilité envers les propriétaires successifs et envers les tiers	43
C) Le régime spécial de la loi <i>Defective Premises Act</i> de 1972.	43
D) Garanties collatérales (<i>Collateral Warranties</i>) pour la conception et la construction des bâtiments	45
II. Prescription des actions en responsabilité	45
III. Responsabilité et assurance	46

La responsabilité des constructeurs 49

Rapport belge – Bertrand DE CONINCK 49

I. Responsabilité contractuelle	49
A) Exécution du contrat d'entreprise de construction et responsabilités avant agrégation des travaux	50
B) Responsabilité après agrégation des travaux	53
C) Responsabilité décennale pour vices graves	54
D) Responsabilité pour vices cachés véniels	59
II. Responsabilité extracontractuelle	61

La responsabilité des constructeurs 63

Rapport espagnol – Javier LETE 63

I. Responsabilité extracontractuelle	63
II. Responsabilité contractuelle	65

La responsabilité des constructeurs 69

Rapport français – Laurence CLERC-RENAUD 69

I. La réception : notion clé pour la mise en œuvre des différentes garanties	72
A) Notion et formes de la réception : une interprétation complexe des dispositions légales	72
1) La notion de réception	72
2) Les formes de la réception	73
B) Les principaux effets de la réception	74
II. L'existence de régimes spéciaux de garantie (ou de responsabilité) inhérents à l'acte de construire	75
A) Régimes de responsabilité décennale et de bon fonctionnement	75
1) Domaine d'application et articulation entre les deux garanties	75
2) Mise en œuvre des garanties biennale et décennale	79
a) <i>Une définition large des constructeurs responsables et bénéficiaires des actions</i>	79
b) <i>Deux régimes de responsabilité sans faute concordants</i>	80
c) <i>Deux délais de garantie différents</i>	81
B) Régime de la garantie de parfait achèvement	82
III. La persistance de la responsabilité de droit commun au-delà des frontières du droit spécial	83
A) Responsabilité contractuelle de droit commun	83
1) Avant la réception	83
2) Après la réception	85
B) La responsabilité extracontractuelle	86

La responsabilité des constructeurs 89

Rapport italien – Noah VARDI 89

I. Le régime de responsabilité des constructeurs et sa nature juridique (par rapport aux autres régimes de responsabilité)	89
II. Les défauts de construction et les conditions de l'action judiciaire	92

La responsabilité des constructeurs	95
Rapport roumain – Marius SCHEAUA	95
Les responsabilités des constructeurs	101
Rapport suisse – Thomas SIEGENTHALER	101
I. La garantie de parfait achèvement (art. 1792-6 C. civ.)	101
A) Avis de défaut	102
B) Délais de prescription	103
C) Exclusion conventionnelle de la responsabilité	103
D) Droits de garantie du maître d'ouvrage	103
II. La garantie de bon fonctionnement (art. 1792-3 C. civ.)	104
III. La responsabilité civile décennale (art. 1792 C. civ.)	105
Chapitre 2.	
Les assurances de la construction	107
Les assurances de la construction	109
Rapport de synthèse – Cédric COULON	109
I. L'obligation d'assurance	110
A) L'obligation légale	111
B) L'obligation contractuelle	112
II. Les conditions d'assurance	114
A) La mise en œuvre des garanties	115
B) Le montant des garanties	117
Les assurances de la construction	119
Rapport allemand – Jonas KNETSCH	119
I. La responsabilité du constructeur, un risque traditionnellement inassurable	120
II. Les sûretés, garantie des droits du maître de l'ouvrage	121
III. L'apparition d'une nouvelle garantie d'assurance : <i>la Baugewährleistungsversicherung</i>	123
Les assurances de la construction	127
Rapport anglais – Simon TAYLOR	127
Les assurances obligatoires / non obligatoires	128
A) L'assurance obligatoire : l'assurance responsabilité employeur	128
B) Les assurances non obligatoires	129
1) Les assurances exigées par les Codes professionnels des professions réglementées (architectes et experts immobiliers)	129
2) Le recours à l'assurance par les constructeurs	129
<i>L'attribution des risques et l'assurance</i>	130
<i>La subrogation</i>	131
Les assurances de la construction	133
Rapport belge – Nicolas SCHMITZ	133
I. Les assurances facultatives	134
A) L'assurance de la responsabilité civile « exploitation »	134
B) L'assurance de la responsabilité civile « après livraison »	136
C) L'assurance « tous risques chantier » (« T.R.C. »)	137
D) L'assurance de la responsabilité décennale ou assurance « contrôle »	139
II. Les assurances obligatoires	141
A) L'assurance de la responsabilité civile professionnelle de l'architecte	141

B) L'assurance de la responsabilité civile des géomètres-experts	145
C) L'assurance de la responsabilité civile de l'entrepreneur de travaux publics	146
D) L'assurance de la responsabilité civile des coordinateurs de sécurité	146
III. Vers une assurance obligatoire généralisée dans le secteur de la construction ?	147
A) Les positions en présence	147
B) Un débat qui n'en finit pas	149

Les assurances de la construction	153
Rapport espagnol – Ricardo PAZOS	153

Les assurances de la construction	163
Rapport français – Axelle ASTEGIANO-LA RIZZA	163
I. Champ d'application de l'assurance obligatoire : une clarification indispensable	165
A) Exclusions ciblées des ouvrages	165
B) Éviction de certains éléments d'équipement professionnels de la responsabilité décennale et de l'assurance obligatoire	167
C) Champ d'application quant aux dommages matériels décennaux	167
II. L'assurance Dommages-ouvrage (DO) : le préfinancement rapide du sinistre	169
A) Assujettis et assurés	169
B) Étendue temporelle, substantielle et financière de la garantie	170
C) Procédure d'indemnisation règlementée	172
III. L'assurance Responsabilité civile décennale : la responsabilisation des constructeurs	175
A) Assujettis et créanciers de l'indemnité	175
B) Étendue temporelle et substantielle de la garantie	176
C) Limites financières opportunes	179

Les assurances de la construction	183
Rapport roumain – Marius SCHEAUA	183

Les assurances de la construction	191
Rapport suisse – Thomas SIEGENTHALER	191
I. Les assurances de construction en Suisse	192
A) Assurance RC du maître d'ouvrage	192
B) Assurance travaux de construction	193
C) Assurance RC de l'entrepreneur	193
D) Assurance RC de l'ingénieur	194
II. La gestion des cas d'assurance	194

Chapitre 3.	
Les responsabilités liées à l'immeuble bâti	195

Les responsabilités liées à l'immeuble bâti	197
Rapport de synthèse – Gwenaëlle DURAND-PASQUIER	197
I. Les responsabilités liées à une dissimulation de la dégradation	199
A) La responsabilité des experts	200
B) La responsabilité des intermédiaires	203
C) La responsabilité des propriétaires	206
II. Les responsabilités liées à la création de la dégradation	207
A) La responsabilité du fait de la ruine des bâtiments	208
B) La responsabilité du propriétaire légalement chargé d'entretenir un bien protégé	210
C) La responsabilité des personnes contractuellement chargées d'entretenir l'immeuble	211

Les responsabilités liées à l'immeuble bâti	213
Rapport allemand – Olivier BERG	213
I. Le bâtiment tombant en ruine	213
II. Le bâtiment expertisé	215
III. Le bâtiment proposé à la vente	216
IV. Le bâtiment vendu	217
Les responsabilités liées à l'immeuble bâti	221
Rapport anglais – Stathis BANAKAS	221
I. Responsabilités liées à la vente de l'immeuble	221
A) La responsabilité des personnes chargées d'expertiser l'immeuble	221
B) La responsabilité de l'agent immobilier	221
C) La responsabilité du vendeur de l'immeuble	222
D) Les Règlements sur les pratiques commerciales déloyales	222
II. Responsabilités liées à l'entretien de l'immeuble	224
A) La responsabilité du fait de la ruine des bâtiments	224
B) La responsabilité du propriétaire légalement chargé d'entretenir un bien protégé	225
C) La responsabilité des personnes contractuellement chargées d'entretenir l'immeuble	226
Les responsabilités liées à l'immeuble bâti	227
Quelle(s) responsabilité(s) pour les personnes en charge de la certification de la performance énergétique des bâtiments ?	227
Rapport belge – Christophe THIEBAUT	227
I. Le cadre général de la certification P.E.B.	229
A) Les cas soumis à certificat P.E.B.	229
B) Le certificateur	231
II. La responsabilité du certificateur	233
A) La responsabilité administrative	233
B) La responsabilité civile	234
Les responsabilités liées à l'immeuble bâti	237
Rapport espagnol – Marta CARBALLO FIDALGO	237
I. Les conditions d'application des articles 1907 et 1909 du Code civil	237
A) Le fait dommageable : la ruine d'un bâtiment	237
B) La causalité matérielle, l'imputation objective et la faute du responsable	239
II. Les personnes responsables	240
A) La responsabilité du propriétaire du bâtiment	240
B) La responsabilité de l'architecte et du constructeur de l'immeuble	241
III. Les rapports des articles 1907 et 1909 avec les autres régimes de responsabilité extracontractuelle	242
A) Les rapports de la responsabilité du propriétaire avec les autres régimes de responsabilité extracontractuelle	242
B) Les rapports de la responsabilité du constructeur et des architectes avec les autres régimes de responsabilité extracontractuelle	243
Les responsabilités liées à l'immeuble bâti	245
Rapport français – Olivia SABARD	245
I. Responsabilité de certains professionnels de l'immobilier	246
A) Responsabilité de l'agent immobilier	246
1) Conditions de la responsabilité	247

2) Mise en œuvre de la responsabilité	249
B) La responsabilité du diagnostiqueur immobilier	250
II. Responsabilité du propriétaire de l'immeuble	252
A) Responsabilité spéciale	253
B) Responsabilité de droit commun	255
Les responsabilités liées à l'immeuble bâti	257
Rapport italien – Sirio ZOLEA	257
Les responsabilités liées à l'immeuble bâti	265
Rapport roumain – Marius SCHEAUA	265
Les responsabilités liées à l'immeuble bâti	271
Rapport suisse – Frédéric KRAUSKOPF	271
I. Responsabilité des intermédiaires	272
A) L'agent immobilier	272
B) Le géomètre-expert	273
C) Le notaire	274
D) Le conservateur du registre foncier	275
E) L'expert estimateur	275
II. Responsabilité des diagnostiqueurs	276
III. Responsabilité du propriétaire à raison des dommages qu'il a pu causer à son immeuble	277

PARTIE 2. L'IMMEUBLE, SOURCE DU DOMMAGE

Chapitre 1.	
L'immeuble, source de troubles anormaux de voisinage	281
L'immeuble, source de troubles anormaux de voisinage	283
Rapport de synthèse – Isabelle DURANT	283
I. La reconnaissance d'un régime spécifique	285
A) La nature du régime spécifique	285
B) Les conditions du régime spécifique	288
1) L'existence d'un trouble à l'usage ou à la jouissance d'un fonds	288
2) Un trouble anormal	291
II. La mise en œuvre du régime	295
A) Les parties à l'action	295
B) L'objet de l'action	299
C) Le dommage réparable	300
Remarques conclusives	301
Annexe : textes légaux	302
L'immeuble, source de troubles anormaux de voisinage	307
Rapport allemand – Jonas KNETSCH	307
I. La protection de la propriété immobilière affectée par des troubles anormaux de voisinage	308
A) Les contours de l'action en cessation d'un trouble anormal de voisinage	309
B) Les limites de l'action en cessation d'un trouble anormal de voisinage	310

II. L'articulation de l'action en cessation d'un trouble anormal de voisinage et des normes de droit public	312
A) L'exclusion par le droit public de l'action en cessation d'un trouble anormal de voisinage	313
B) La restriction par le droit public de l'action en cessation d'un trouble anormal de voisinage	314
L'immeuble, source de troubles anormaux de voisinage	317
Rapport anglais – Simon TAYLOR	317
I. Fondement juridique de la prise en compte des troubles de voisinage	317
A) Les régimes juridiques	317
1) Le <i>tort de private nuisance</i>	317
a) <i>Les responsables</i>	318
b) <i>Les troubles sanctionnés</i>	318
c) <i>Le rôle de la faute dans le tort de private nuisance</i>	319
d) <i>Le régime établi par l'arrêt Rylands v Fletcher</i>	320
2) <i>Trespass to land</i>	321
3) Le <i>tort de negligence</i>	321
4) <i>Public nuisance</i>	322
II. La nature des sanctions	323
A) <i>L'injunction</i> (ordre de cessation de l'activité)	323
B) Les dommages-intérêts	323
L'immeuble, source de troubles anormaux de voisinage	325
Rapport belge – Thomas TOMBAL	325
I. Fondement de la théorie	325
II. Le régime juridique	327
A) Les troubles sanctionnés	327
1) La notion de trouble	327
a) <i>Le déséquilibre</i>	328
b) <i>Le voisinage</i>	329
c) <i>Les pouvoirs publics</i>	330
2) Le fait provoquant le déséquilibre	332
B) Les responsables	333
1) Les parties à l'action	333
2) L'imputabilité objective	337
a) <i>Origine inconnue ou incertaine de l'événement perturbateur</i>	337
b) <i>Le fait d'un tiers</i>	339
3) Le caractère personnel de l'action	340
C) La nature des sanctions	341
1) La notion de « juste et adéquate compensation rétablissant l'égalité rompue »	341
2) Les modalités de la compensation	342
3) L'interdiction absolue du fait à l'origine du trouble	343
4) Questions particulières liées à la réduction de la compensation	344
Conclusion	345
L'immeuble, source de troubles anormaux de voisinage	347
Rapport espagnol – Marta MADINÁN VÁZQUEZ	347
I. L'application des éléments de la responsabilité aux immixtions	348
A) L'immixtion	348
B) L'illicéité	350
C) Le dommage	351
D) L'absence de faute	351
E) La relation de causalité	352

II. Les actions possibles	352
A) L'action dénégatoire	352
B) L'action en indemnisation	353

L'immeuble, source de troubles anormaux de voisinage 355

Rapport français – Suzanne CARVAL	355
I. Les conditions de la responsabilité pour troubles anormaux du voisinage	356
A) Une relation de voisinage	356
B) Un trouble anormal du voisinage	356
C) Un dommage réparable	359
D) L'absence de cause d'exonération	360
II. Les créanciers et débiteurs de la responsabilité	360
A) Les créanciers	360
B) Les débiteurs	361
III. Les sanctions	364
Conclusion	365

L'immeuble source de troubles anormaux de voisinage 367

Rapport italien – Valerio FORTI	367
I. Les conditions	368
A) Les conditions positives	368
B) La condition négative	369
II. Les effets	370
A) Les actions	370
B) Les exceptions	371

L'immeuble, source de troubles anormaux de voisinage 373

Rapport roumain – Marius SCHEAUA	373
a) <i>Inconvénients (troubles) de voisinage</i>	376
b) <i>Personnes concernées</i>	376

L'immeuble, source de troubles anormaux de voisinage 379

Rapport suisse – Frédéric KRAUSKOPF	379
I. Responsabilité du propriétaire pour atteinte illicite	379
A) Les dispositions légales	379
B) La jurisprudence	380
II. Responsabilité du propriétaire pour atteinte licite	381
A) La disposition légale	381
B) La jurisprudence	381

Chapitre 2.

L'immeuble, source de dommages environnementaux et sanitaires 383

L'immeuble, source de dommages environnementaux ou sanitaires 385

Rapport de synthèse – Yannick TREMORIN	385
I. Dommages éligibles à la protection commune	388
A) Dommages éligibles aux actions réelles	388
1) La protection réelle en droit français	388
2) La protection réelle dans les autres droits rapportés	389

B) Dommages relevant de la responsabilité civile	392
1) Sous le rapport du dommage lui-même	393
a) <i>Le dommage sans sujet (au sujet problématique)</i>	394
b) <i>Le dommage incertain</i>	395
2) Sous le rapport du fait générateur	396
a) <i>La faute</i>	396
b) <i>Le fait de la chose</i>	399
1°. Immeuble chose	399
2°. Immeuble activité	403
3) Sous le rapport de la causalité	405
II. Dommages pris en charge par des régimes spéciaux	406
A) Le régime spécial comme dépassement de la propriété	407
1) Remède à l'absence de propriété individuelle	407
2) Remède à l'autonomie de la propriété	409
a) <i>Remède à l'abus</i>	409
b) <i>Remède à la séparation patrimoniale</i>	411
B) Le régime spécial comme remède aux infirmités du rapport de cause à effet	412
1) Sur la question du dommage et de sa prévention	413
2) Sur la question de l'imputation	414
3) Sur la question de l'illicite	415
L'immeuble, source de dommages environnementaux ou sanitaires	417
Rapport allemand – Jonas KNETSCH	417
I. La réparation des dommages causés par l'immeuble à l'environnement ou à la santé	418
A) La responsabilité civile de droit commun	419
B) Les régimes spéciaux de la responsabilité civile environnementale (<i>Umwelthaftung</i>)	420
II. La prévention des dommages causés par l'immeuble à l'environnement ou à la santé	421
A) Les actions en cessation dites négatoires ou quasi-négatoires	421
B) Les dispositifs de prévention relevant du droit public de l'environnement	423
L'immeuble, source de dommages environnementaux ou sanitaires	425
Rapport anglais – Simon TAYLOR	425
I. L'immeuble et le dommage environnemental	425
II. L'immeuble et les dommages sanitaires	428
III. Le lien causal entre le fait générateur et le préjudice	430
L'immeuble, source de dommages environnementaux et sanitaires	433
Rapport belge – Christophe THIEBAUT	433
I. Le droit commun de la responsabilité civile	434
A) La responsabilité pour faute	434
1) La faute	434
2) Le dommage	437
3) La causalité	438
B) Les responsabilités objectives	439
1) La responsabilité du fait des choses	440
2) La théorie des troubles de voisinage	442
II. La responsabilité environnementale	445
A) La nature de la responsabilité environnementale	446
B) Le fait générateur	449
C) Le dommage	451
D) La relation causale	453

L'immeuble, source de dommages environnementaux ou sanitaires	455
Rapport espagnol – Francisco OLIVA BLAZQUEZ	455
I. Responsabilité civile extracontractuelle	456
A) La clause générale de l'article 1902 du Code civil	456
B) Règles spéciales	458
II. Responsabilité civile contractuelle	459
III. Relations de voisinage	460
IV. Droit fondamental à l'intimité	461
V. Instruments de droit administratif	461
L'immeuble, source de dommages environnementaux et sanitaires	463
Rapport français – Michelle BACACHE (CRDP – IRJS)	463
I. L'adaptation du droit commun de la responsabilité civile	464
A) L'assouplissement du caractère certain du dommage	464
1) Les dommages causés par l'amiante : le risque avéré	464
2) Le risques lié à l'installation des antennes relais : le risque incertain	466
B) L'assouplissement du caractère personnel du dommage : la consécration du préjudice écologique pur	468
II. L'adoption de régimes spéciaux	470
A) La responsabilité des sociétés mères	470
B) Le régime spécial de responsabilité environnementale	474
L'immeuble, source de dommages environnementaux ou sanitaires	477
Rapport italien – Noah VARDI	477
I. Le « dommage environnemental » : sources normatives et régime applicable (brèves notions)	477
II. L'immeuble source de dommages : la reconstruction des différentes hypothèses et la diversité des régimes de droit privé envisageables	478
A) La « ruine » comme cause de dommage environnemental	479
B) Le dommage environnemental pour « fait de l'immeuble »	479
C) Le dommage environnemental causé par l'immeuble : émissions et responsabilité aquilienne	480
L'immeuble, source de dommages environnementaux et sanitaires	483
Rapport roumain – Marius SCHEAUA	483