



Faculté des Sciences Juridiques Économiques et Sociales

Mémoire de fin de cycle pour l'obtention du diplôme du Master en droit des affaires « Section française »

**La responsabilité décennale des constructeurs
en matière immobilière**
« Entre les insuffisances légales et les réformes
envisageables »

Préparé et soutenu publiquement par :
LAABID Jihade

Encadré par :
Mr. Abdelwahed CHAIR

Membres de jury

Mr. Abdelwahed CHAIR.....	Président
Mr. M'Hamed SEGAM « <i>Responsable du Master</i> ».....	Suffragant
Maître Youssef ELMENAOUAR.....	Suffragant

Année universitaire 2011-2012

Introduction

L'article 769 du D.O.C relatif à la responsabilité décennale des constructeurs répond-t-il encore aux exigences du domaine de la construction ?

Avant de se pencher sur cette question, il faut, au préalable, définir les mots clés, autour desquels s'articule le présent sujet. En effet, la garantie décennale, la réception et les constructeurs constituent les principales notions qui déterminent les différents contours marquant l'ossature des problématiques soulevées.

Pour mieux cerner la portée conceptuelle des mots clés de ce sujet, nous sommes invités à les définir tant du point de vue linguistique que légal.

Au niveau de la définition linguistique du terme « *garantie* », celle-ci (*Latin: guarentia*), signifie ce qui assure l'exécution, le respect des termes d'un contrat, la demande ou encore la prise de garanties. En d'autre terme, c'est l'obligation incombant à l'un des cocontractants d'assurer la jouissance de quelque chose ou la protection contre un dommage. Elle peut porter soit sur la garantie des vices (garantie relative au contrat de vente), soit sur la garantie décennale des constructeurs (garantie intervenant postérieurement à la réception). De même, la sous garantie se dit d'une marchandise dont le vendeur s'est engagé à maintenir le bon fonctionnement pendant une période donnée.

Dans le même registre, le contrat de garantie est un acte qui procure à un créancier une sûreté, en garantie de l'engagement pris par le débiteur (par un cautionnement, une hypothèque, etc.).

En droit administratif, la garantie se présente comme étant la constatation légale du titre des matières et ouvrages de métal précieux, qui donne lieu à la perception d'une contribution indirecte (droit de garantie)¹.

De sa part, « la décennale » (Lat.: *decem, dix, et annus, an*) désignant ce qui dure dix ans ; garantie décennale².

En ce qui concerne le mot « constructeur » (Lat.: *constructor, de construere*), est celui qui construit quelque chose³. Celui-ci est, selon la petite encyclopédie juridique⁴, défini comme étant « une notion juridique qui recouvre l'ensemble des professionnels, participant à la conception ou à la réalisation d'un ouvrage immobilier et liés à l'occasion de cet ouvrage au maître de l'ouvrage par un contrat d'entreprise (architecte, entrepreneur, technicien ou ingénieur-conseil, etc.), les promoteurs et ceux qui prennent l'initiative de la construction pour vendre, après achèvement, ce qu'ils ont construit ainsi que ceux qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire d'un maître d'ouvrage, interviennent dans la maîtrise d'œuvre ».

¹ REY Alain et REY- DEBOVE Josette, *Le Petit Larousse*, dictionnaires et encyclopédies, édition prestige, illustré 2009, p.848 et s.

² REY Alain et REY- DEBOVE Josette, *Le Petit Larousse*, op.cit., p. 456.

³ REY Alain et REY- DEBOVE Josette, *Le Petit Larousse*, op.cit., p.375.

⁴ <http://www.lawperationnel.com/EncyclopedieJur/Constructeur>.

Quant au terme « réception », il est dérivé du (*Latin: receptio*) qui indique l'action de recevoir, tel que la réception d'un colis. Comme elle peut désigner la réception des travaux constituant l'acte par lequel la personne qui a commandé des travaux reconnaît que leur exécution a été correctement et satisfaisante, et à partir duquel court le délai de garantie⁵.

Au niveau de la définition légale, on retient que l'article 769 du DOC ne fournit aucune définition quant à « la garantie décennale » et « la réception ». À cet effet, devant la passivité de la loi, ces notions seront abandonnées à l'appréciation souveraine des juges du fond et à la doctrine.

D'ailleurs, la doctrine fait une distinction entre la responsabilité et la garantie. Elle considère que la garantie a pour but d'assurer au destinataire la jouissance paisible de la chose fournie, alors que la responsabilité permet au contractant d'obtenir la réparation du dommage subi⁶.

Ainsi, la garantie décennale peut être définie comme étant une modalité par laquelle tout constructeur garantit la réparation intégrale, pendant dix ans, des désordres graves subis par un ouvrage qui n'étaient pas apparents lors de sa réception⁷.

⁵ REY Alain et REY- DEBOVE Josette, *Le Petit Larousse*, op.cit., p.1621.

⁶ GROSS Bernard, *La notion de garantie dans le droit des contrats*, LGDJ 1963, p. 114 ; LARROUMET Christian, *Droit civil, les obligations et le contrat*, tome III, 3^{ème} édition, Economica 1996, p. 48.

⁷ YUCEF Brahim, *La garantie décennale selon l'article 554 du code civil*, Revue trimestrielle Algérienne de sciences juridique économique et politique, publication de la faculté de droit de BEN AKNNOUN- Université d'Alger, vol. 38, n° II, 2000, p. 3 et s. ; voir dans le même sens,

Concernant la notion de constructeur, celle-ci n'a pas été définie par le législateur marocain, ce qui nous renvoi à la position de son homologue français. Ce dernier n'a pas défini la présente notion, mais il se contente de fournir, en vertu de l'article du 1792-1 du code civil, une liste limitative des différents acteurs concernés par cette qualité. En effet, ledit article prévoit que « *est réputé constructeur de l'ouvrage :*

- 1. Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.*
- 2. Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.*
- 3. Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage⁸ ».*

Mais la notion qui retient, le plus, notre attention et sur lequel nous allons nous attarder, est la réception. Ainsi, la réception de l'ouvrage a une importance considérable, dans la mesure où elle constitue l'essence même du système de la responsabilité des entrepreneurs et des architectes⁹. C'est une notion revêtant une importance non négligeable, car elle sert de point de départ à la garantie décennale (article 769 du DOC).

TOURNAFOND Olivier, *Dans les ventes après achèvement, la garantie décennale n'exclut pas la garantie des vices cachés du code civil*, Revue de droit immobilier-urbanisme - construction, n°9, septembre 2009, p. 475 et s.

⁸ L'article du 1792-1 du code civil, inséré par la Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, Journal Officiel, du 5 janvier 1978, en vigueur le 1er janvier 1979.

⁹ ZENNAKI Dalila, *L'impact de la réception de l'ouvrage sur la garantie des constructeurs immobiliers*, Revue trimestrielle Algérienne de sciences juridique économique et politique, vol. 38, n° 2-2000, p.34 et s.

Contrairement à la livraison¹⁰, qui n'entraîne qu'un simple transfert de la garde, la réception¹¹ décharge l'entrepreneur de sa responsabilité contractuelle, tout en faisant courir le délai de la garantie décennale. De surcroît, si la livraison est un simple acte matériel, la réception est, en revanche, un acte juridique.

¹⁰ La livraison est l'acte par lequel le vendeur remet l'ouvrage à l'acquéreur. Cette technique ne peut intervenir qu'après l'achèvement des travaux et leur réception par le vendeur auprès de l'entrepreneur. La livraison n'est juridiquement définie par aucun texte. Elle emporte le transfert de la chose en la puissance de l'acquéreur. Pour plus de détail, voir MALINVAUD Philippe ET JSTAZ Philippe, La loi du 4-1-1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, Jurisclasseur périodique, 1978, p.97. En outre, la livraison ne doit pas être confondue avec l'obligation de délivrance visée aux articles 498 à 531 du DOC, qui consiste en la mise en possession d'un bien par le vendeur. Les deux notions sont cependant assez proches. La différence entre la livraison et la délivrance consiste dans le fait que le procédé de livraison est indifférent (remise des clés de l'immeuble, abandon du vendeur...) même sans que l'acquéreur en ait pris possession. Au contraire, la délivrance implique la mise en possession de l'acquéreur.

¹¹ La réception est un acte unilatéral du maître d'ouvrage, qui est conçu comme une opération contradictoire. Elle traduit l'intention du maître d'ouvrage d'accepter les travaux réalisés. La réception ouvre le délai de garantie décennale prévue par l'article 769 du DOC.

De surcroît, la réception met fin à la surveillance générale de l'entrepreneur sur le chantier, en transmettant la garde de l'ouvrage au maître d'ouvrage. Si elle est acceptée sans réserve, la réception met, donc, fin à la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur. BEL AYACHI Mostafa, Contrôle des Bâtiments administratifs, Colloque de Meknès, le 25-26 et 27 février 1988, p. 46.

La réception se distingue du certificat de conformité délivré par l'administration, qui constate seulement l'exécution conforme aux lois et règlements ainsi qu'aux autorisations administratives délivrées pour l'opération en cours, et de la déclaration d'achèvement des travaux à l'administration, en vue de provoquer ledit certificat de conformité. SOINNE Bernard, *La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux*, Thèses de doctorat, Université de Lille 1968, p 23.

Or, sur le plan pratique, on marque une sorte de concomitance entre le moment de la livraison et celui de la réception.

À cet égard, la réception donne lieu à l'extinction de certaines obligations contractuelles, tout en marquant, corrélativement, la naissance d'une garantie spéciale, qui n'est autre que la garantie décennale. Ainsi, il s'agit d'une modalité destinée à assurer une protection particulière au maître d'ouvrage et aux tiers. C'est une responsabilité jugée rigoureuse du fait qu'elle responsabilise les constructeurs pendant une durée de dix ans, à compter de la réception définitive de l'ouvrage¹².

Par ailleurs, toute convention projetant la modification de la durée de la garantie décennale ou de son étendue est frappée de la nullité¹³, parce qu'il s'agit d'une responsabilité d'ordre public que les parties ne peuvent y déroger¹⁴.

Vue la technicité et la complexité des travaux de construction, la responsabilité décennale constitue une contrebalance assurant au maître d'ouvrage et aux tiers une protection particulière. En effet, le maître d'ouvrage est souvent incapable de se rendre compte des malfaçons qui ne peuvent être apparus qu'au fil du temps.

¹² MALINVAUD Philippe ET JSTAZ Philippe, *La loi du 4-1-1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction*, op.cit., p.97.

¹³ قضا إبراهيم، النظام القانوني لمسؤولية أجير صناعة البناء العشرية، أطروحة دكتوراه، جامعة الحسن الثاني عين الشق الدار البيضاء، 2002، ص 259؛ العرعاري عبد القادر، المسؤولية العقدية المقاول و المهندس المعماري بالمغرب، توزيع دار الأمان، الطبعة الثانية 2010، ص 168.

¹⁴ CASTON Albert, *la responsabilité des constructeurs*, 2^{ème} édition, Moniteur 1979, p 26 et s.

De ce fait, la vérification des travaux, lors de la réception, suppose que le maître d'ouvrage soit assisté par un professionnel qualifié et capable de déceler les vices de l'ouvrage. Cette exigence se justifie par le fait que certains vices sont difficilement décelables par un simple particulier, profane en la matière. Autrement dit, les vices entachant le sol ou les matériaux doivent être vérifiés par un expert qualifié dans le domaine de construction¹⁵.

Sur un autre registre, l'étude de la garantie décennale est tributaire de creuser ses origines historiques. Il s'agit de savoir le fondement historique de ladite garantie en tant que composante du droit de la construction.

Historiquement, le droit romain a jeté les bases de la responsabilité des constructeurs à travers la mise à la charge de ces acteurs d'une obligation de garantie intéressant la viabilité de l'ouvrage réalisé, et ce durant une période de dix ans à compter de la réception des travaux¹⁶.

En France, la consécration de la responsabilité décennale des constructeurs était intervenue en 1804, dans le cadre du code civil¹⁷. Or, il y a lieu de noter que le domaine de cette responsabilité était marqué par son caractère réducteur, en ne concernant que l'entrepreneur et l'architecte. L'ancienne rédaction de l'article 1792 réduit l'établissement de la responsabilité décennale des constructeurs au cas ou l'édifice, « *construit à*

¹⁵ CARBONNIER Jean, *Effet de la réception des travaux sur la responsabilité des entrepreneurs du Bâtiment*, Revue trimestrielle de droit civil 1958, p.273.

¹⁶ LIET-VEAUX Georges, *Le droit de la construction*, 11e édition, Paris, Litec 1994, p. 12 et s.

¹⁷ La loi du 30 ventôse an XII instaure le Code civil.

prix fait, péricite en tout ou en partie par le vice de la construction ». Par ailleurs, l'article 2270 énonçait : « *Après dix ans, l'architecte et les entrepreneurs sont déchargés de la garantie de gros ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés* ». À cet effet, la responsabilité décennale ne pesait que sur l'architecte et l'entrepreneur, et ne peut être engagée qu'aux termes de deux conditions, à savoir l'existence d'un marché à forfait et la destruction partielle ou totale d'un gros ouvrage¹⁸.

Un siècle plus tard, l'élargissement du domaine de la responsabilité va connaître sa première évolution significative. En effet, on assistait à la promulgation de la loi du 3 janvier 1967¹⁹, étendant le champ d'application de la responsabilité des constructeurs et comblant les lacunes de l'ancienne loi. Cette refonte résultait des modifications insérées dans l'article 2270 du code civil : « *Les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans....* ». En outre, aux files des années, le législateur s'est rendu compte de la nécessité d'une nouvelle intervention. Cette intervention s'inscrivait dans une atmosphère dominé par l'augmentation du contentieux, la lenteur des procédures de recherche des responsabilités et les aléas de l'indemnisation des victimes en présence de

¹⁸ BERTOLASO Sabine, MÉNARD Emmanuelle, *la responsabilité des constructeurs*, édition L'harmattan, 2002, p 11 et s.

¹⁹ Loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, Journal Officiel du 4 janvier 1967, en vigueur le 1er juillet 1967.

constructeurs peu ou mal assurés et souvent insolvables²⁰. Cette prise de conscience chez le législateur français s'est forgée peu à peu avant de voir le jour en 1978²¹. Actuellement, en France, le droit de la construction est régi, également, par le code de la construction, conçu comme étant le droit commun de la construction²².

Au Maroc, la garantie des constructeurs est, en revanche, restée, intimement, liée à l'article 769 du dahir des obligations et des contrats, du 9 Ramadan 1331, 12 août 1913, dans sa pure expression juridique et technique qui remonte au début du XXe siècle. Après l'avènement du protectorat, cet article va connaître des modifications qui sont dictées par le dahir n° 1-59-225 du 7 Joumada II 1379 (8 décembre 1959). Cette modification porte sur la durée de la garantie qui était fixée à cinq ans avant d'être prolongée pour atteindre dix ans. En ce sens, la présente garantie tire ses sources de l'ancien code de 1804, au sein duquel le législateur marocain est resté prisonnier²³, sans apporter aucune modification ou élargissement de son étendue, à l'instar de son homologue français, et ce malgré l'évolution marquant le rythme de l'urbanisation et de l'explosion démographique. De ce fait, cette garantie est

²⁰ SAINT –ALARY Houin, *Le droit de la construction*, collection, que sais-je ? N° 1336, Paris 1981, p. 17 et s.

²¹ Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 Journal Officiel du 5 janvier 1978 en vigueur le 1er janvier 1979.

²² BERTOLASO Sabine, MÉNARD Emmanuelle, *la responsabilité des constructeurs*, op.cit, p. 12.

²³ متمير فاطمة، المسؤولية المعمارية للمقاول بين أزمة النص ومتطلبات الإصلاح، إصدار دار السلام، 2010، ص 34.

devenue archaïque par rapport aux avancées réalisées dans le domaine de la construction, en plus de la montée en flèche de la consommation, rendue de plus en plus exigeante²⁴.

Tout en restant borné à l'amalgame de l'article 769 du DOC, on peut avancer et confirmer que l'archaïsme de ses dispositions au Maroc, constitue un obstacle légal, d'où l'urgence d'une nouvelle intervention législative²⁵. Cette intervention est dictée par le fait que les opérations de construction des

²⁴ Le processus d'urbanisation accélérée, déclenché dès le début des années 30, ne cesse de prendre de l'ampleur avec le temps, et la rupture des équilibres traditionnels est assurément à l'origine d'un vaste mouvement de restructuration spatiale.

La dynamique démographique est, certes, une donnée générale à l'ensemble du territoire mais les flux migratoires, en déploiement continu, imposent une nouvelle approche de gestion et d'aménagement des villes.

À la structuration primitive, caractérisée par l'hégémonie du rural, s'est donc peu à peu, substituée une structuration nouvelle marquée par la tendance à la prédominance de l'urbain tant au niveau démographique que sur les plans économiques et social.

Sur le plan démographique : le Maroc connaît depuis plusieurs décennies, une forte croissance démographique continue. Celle-ci est profitable plus aux villes qu'aux campagnes en raison de l'exode rural ; le taux d'urbanisation dépasse à l'heure actuelle largement le cap des 60%.

Les projections démographiques pour les dix années à venir montrent aussi qu'en dépit de la décélération progressive de l'accroissement naturel, le taux d'urbanisation continuera à augmenter sensiblement. Sur le plan socio-économique : la croissance urbaine génère des problèmes spécifiques liés au logement, aux services publics de proximité, aux infrastructures de base et aux équipements collectifs. Pour plus de détail voir :

متمني فاطمة ، المسؤولية المعمارية لمقاول بين أزمة النص و متطلبات الإصلاح ، مرجع سابق، ص 34.
²⁵ العرعاري عبد القادر، المسؤولية العقدية للمقاول و المهندس المعماري بالمغرب، مرجع سابق، ص 328 و ما بعدها.

édifices ou ouvrages revêt, de nos jours, une importance considérable à de multiples égards²⁶.

En premier lieu, sur le plan des opérateurs professionnels de la construction, ils sont désormais une cohorte : architectes, ingénieurs, entrepreneurs, bureaux d'études et contrôle technique, promoteurs immobiliers et sous traitants, vendeurs d'immeubles après achèvement, mandataires et commis d'ouvrages ou de services etc. Ce qui accentue cette importance, c'est le déséquilibre des rapports entre ces professionnels du bâtiment et les clients occasionnels, généralement, profanes.

En outre, l'importance apparaît au niveau de la difficulté de déterminer la notion de construction, qui n'est plus évidente, du fait de l'importance du contentieux qui caractérise la matière²⁷. En effet, la construction peut désigner tous les travaux de transformation et de rénovation. De surcroît, Il faut que les travaux aient pour objet un bien immobilier²⁸.

²⁶ Le secteur du BTP est l'un des plus dynamiques du tissu économique marocain. Sa participation à la croissance du PIB ne cesse de se raffermir et c'est l'un des secteurs les plus attractifs en matière d'investissement et le plus créateur d'emplois. La croissance de la valeur ajoutée du secteur est passée de 0,87% en 1999 à 3,49% en 2010, avec une croissance annuelle moyenne de 6,9% sur cette période. Elle a enregistré son plus haut niveau en 2007 avec 11,66%. En 2010, le secteur des bâtiments et travaux publics a employé près de 998.000 personnes, soit 11,4 % de la population active occupée âgée de 15 ans et plus. Entre le 3ème trimestre 2010 et la même période en 2011, la création nette d'emplois a atteint 52.000 nouveaux postes, soit une augmentation de 5,7%. AL AAKAR, Revue bimestrielle d'information et de communication de la FNPI, n°13, le 12 avril 2011, p.4.

²⁷ VINEZ Geneviève, *responsabilité civile*, Jurisclasseur périodique 1999, p. 147.

²⁸ COLLART DUTILEUL François et DELEBECQUE Philippe, *Contrat civils et commerciaux*, Dalloz 1996, n°750, p. 612.

En second lieu, sur le plan de l'étendue de la garantie décennale, les constructeurs garantissent les désordres qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments d'équipement qui fait, indissociablement, corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert, quel que soit le vice à l'origine du désordre. Autrement dit, la garantie décennale s'applique, à l'exclusion des éléments dissociables, aux désordres qui affectent un élément constitutif de l'ouvrage, de telle sorte qu'ils le rendent impropre à sa destination²⁹.

Les désordres garantis sont ceux qui sont apparus dans le délai de dix ans, suivant la date de signature du procès-verbal de réception des travaux. Au contraire, les désordres apparents lors de la réception des travaux ne peuvent pas engager la responsabilité décennale d'un constructeur, sauf s'ils ont fait l'objet de réserves. Les désordres décelables dès la première utilisation de l'ouvrage réceptionné ou dont l'apparition était prévisible lors de la réception des travaux ne sont pas davantage pris en charge au titre de la garantie décennale, même s'ils n'étaient pas apparents à la date de la signature du procès-verbal de réception des travaux³⁰.

Une fois sa responsabilité est établie, le débiteur de la garantie décennale est tenu de réparer les préjudices de toute nature, directement, causés par les désordres ou de verser une indemnité qui répare intégralement ces préjudices. Il ne saurait, en revanche, être contraint d'exécuter des travaux

²⁹ العرعاري عبد القادر، المسؤولية العقدية للمقاول و المهندس المعماري بالمغرب، مرجع سابق، ص 199 و ما بعدها.
Voir aussi, BERTOLASO Sabine, MÉNARD Emmanuelle, *La responsabilité des constructeurs*, éd. L'Harmattan 2002, p. 17.

³⁰ فاطمة متمي، المسؤولية المعمارية للمقاول بين أزمة النص و متطلبات الإصلاح، مرجع سابق، ص 149.

qui donneraient une plus-value à l'ouvrage. Le montant de l'indemnité, versée au bénéficiaire de la garantie décennale, doit prendre en compte la vétusté de l'ouvrage à la date à laquelle les désordres sont survenus³¹.

Les constructeurs sont débiteurs de la garantie décennale dans la limite des désordres qui leur sont imputables. Toutefois, si ces constructeurs sont membres d'un groupement d'entreprises solidaires, le bénéficiaire de la garantie décennale peut demander à un ou plusieurs des membres de ce groupement de réparer les désordres, même si ces derniers ne leur sont pas imputables. Par ailleurs, durant la phase postérieure à la réception, les constructeurs sont, malgré l'imprécision de l'article 769 du DOC, solidairement responsables des dégâts entachant l'ouvrage³².

Les constructeurs ne peuvent pas prévoir une clause d'exonération totale de leur responsabilité décennale. Par contre, leur responsabilité décennale ne saurait être engagée pour des désordres causés par un cas de force majeure, du fait d'un tiers ou encore l'immixtion du maître d'ouvrage.

À cet effet, la mise en œuvre de la garantie décennale dépend de l'écroulement total ou partiel de l'ouvrage ou d'un danger évident de s'écrouler. Cette précision soulève la question de savoir, est ce que la

³¹ YUCEF Brahim, *La garantie décennale selon l'article 554 du code civil*, op.cit., p. 10 et s.

³² Ce point sera traité en détail, infra, p. 98 et s.

destruction partielle³³ doit-elle être d'une certaine importance pour mettre en œuvre la garantie des constructions ?

À vrai dire, le législateur n'a pas précisé la gravité de la dégradation exigeant l'application de cette garantie. Face à cette passivité, il est permis de déduire qu'une destruction même minime de l'ouvrage est suffisante pour engager la responsabilité des constructeurs. Ce raisonnement est motivé par les termes de l'article 769 qui a donné droit au maître d'ouvrage de déclencher l'action en garantie décennale, si l'ouvrage présente un danger évident de s'écrouler³⁴.

Quant aux personnes bénéficiaires de la garantie, l'article 769 du DOC n'offre ce droit qu'au maître d'ouvrage, et ce contrairement à son homologue français qui, dans l'article 1792 du code civil, prend aussi l'acquéreur en considération³⁵. À cet égard, ladite garantie, bien qu'elle soit, en principe, une mesure protectrice attachée à la propriété de l'ouvrage, elle devient un accessoire de celui-ci, susceptible d'être transmis corrélativement avec la garantie en question.

³³ La destruction partielle signifie que la dégradation peut affecter une partie de l'ouvrage seulement.

³⁴ العرعاري عبد القادر، المسؤولية العقدية للمقاول والمهندس المعماري بالمغرب، مرجع سابق، ص 201.

³⁵ Art. 1792 du code civil français, « *Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère* ».

La transmission de l'action est, en principe, subordonnée au transfert de la propriété. C'est pourquoi seul le maître de l'ouvrage et tous ceux qui lui succèdent à cette propriété, comme par exemple les acquéreurs, peuvent en bénéficier. Or, cette thèse se trouve réfutée, en l'absence d'une définition précise de la qualité du maître d'ouvrage, dans la mesure où il a été établi que l'acquisition de cette qualité n'est pas liée, seulement, à la propriété, mais elle peut être attachée à d'autres droits réels immobiliers, tel que le bail d'un terrain nu à construire et l'emphytéose³⁶.

La garantie décennale est, par ailleurs, une obligation qui forme l'armature du droit commun. Sa finalité consiste tant à assurer une protection particulière au maître d'ouvrage qu'à sauvegarder la sécurité publique.

Bref et au bas mot, la garantie décennale repose sur l'idée que les constructeurs doivent, en dépit de l'achèvement des travaux, prendre en charge les défauts et vices survenant postérieurement à la réception.

Eu égard à l'importance et à la complexité de la responsabilité décennale des constructeurs, le présent sujet revêt un double intérêt, le premier est d'ordre théorique alors que le second est d'ordre pratique.

Intérêt théorique : qui tend à exposer les caractéristiques qui marquent le particularisme de la garantie décennale, en tant que mode visant la

³⁶ Pour plus de détail voir infra, p. 28 et s. ; voir aussi, KARILA Laurent Cyrille CHARBONNEA, *Droit de la construction : responsabilités et assurances*, édition, Litec 2007, p. 96 et s ; ainsi que :

متمير فاطمة، المسؤولية المعمارية للمقاول بين أزمة النص و متطلبات الإصلاح، مرجع سابق، ص 132.

protection du maître d'ouvrage vis-à-vis des constructeurs inclus dans le processus de la construction.

Intérêt pratique : en vertu duquel, nous mettons l'accent sur les limites de l'article 769 du DOC, découlant de sa confrontation avec la réalité de la pratique judiciaire, qui n'est que l'émanation des exigences du domaine de la construction. D'où la portée de notre intervention qui consiste à constater les lacunes entachant l'institution de la garantie décennale, tout en essayant de cerner les solutions capables de perfectionner ladite institution.

Dans cette perspective, on se demande comment et dans quelle mesure la garantie décennale est-elle, suffisamment, apte à assurer une meilleure protection du maître d'ouvrage et de ses ayants droit ?

Certes, la garantie décennale constitue le centre névralgique garantissant le risque de l'apparition de certains faits compromettant la solidité de l'ouvrage. Toutefois, ce mécanisme marque des insuffisances qui doivent être comblées. En effet, comment l'élargissement du champ des personnes et des défauts, concernés par la garantie décennale, peut contribuer à la perfection du présent dispositif ? De surcroît, il y a lieu de noter que le législateur confonde, dans le cadre de la computation du délai de la garantie décennale, entre la réception et l'achèvement des travaux. De ce fait, tout en sachant que les deux notions sont distinctes l'une de l'autre, on se demande pourquoi le législateur n'a pas réparé cette confusion ?

De même, en matière de la responsabilité des constructeurs, les termes de l'article 769 susvisé ne précisent pas, expressément, le caractère présumé ou solidaire de ladite responsabilité. Pour faire face à cette imprécision, le législateur ne doit-il pas insérer « la solidarité », marquant la réponse collective de tous les constructeurs, et « la présomption », désignant le déchargement de la victime d'établir la preuve du dommage, dans le texte de l'article objet de notre sujet ?

Sur un autre registre, la recevabilité de l'action en garantie décennale soulève des problèmes relatifs à la détermination de la qualité du maître d'ouvrage et au délai d'action. D'une part, est ce que la qualité du maître d'ouvrage s'attache, uniquement, au propriétaire foncier ou bien elle vise la personne avec laquelle les constructeurs s'étaient contractés ? D'autre part, en tant que période distincte de celle de la garantie décennale, le délai d'action commence-t-il à courir à partir du moment de la découverte pure et simple du vice par le maître d'ouvrage, ou bien il écoule à dater de la constatation officielle du dommage compromettant la solidité de l'ouvrage ?

Par ailleurs, la réparation du dommage, résultant de la réalisation ou la menace évidente de l'éroulement total ou partiel de l'ouvrage, constitue une autre faille suscitant, ainsi, le problème de l'absence d'une réglementation des pourcentages qui organise la contrebalance des vices soulevés. La présente contrebalance est, en absence d'une fixation légale des pourcentages, soumise à l'appréciation souveraine du juge. À cet égard, comment peut-on limiter ce pouvoir ?



En effet, l'assurance obligatoire constitue l'épine dorsale garantissant, ainsi, une meilleure protection à maints égards. Elle permet, d'une part, au maître d'ouvrage d'éviter l'éventuelle insolvabilité des constructeurs, tout en limitant l'étendue du pouvoir du juge en matière d'appréciation de l'allocation de l'indemnité, d'autre part. De ce fait, vue ses avantages considérables, la question est de savoir, pourquoi le législateur marocain ne s'est pas rendu compte de la valeur de cette institution ?

Afin de répondre à cette problématique, il nous semble perspicace de diviser le présent mémoire en deux parties. En premier lieu, nous allons aborder les éléments constitutifs de la garantie décennale (I) et, en second lieu, nous allons aborder l'action en garantie décennale dirigée contre les constructeurs immobiliers (II).



Bibliographie

Ouvrage généraux

ARENDRT Hannah, *La responsabilité collective*, Paris, Édition Payot 1997.

AUGÉ Claude, *Le Petit Larousse*, dictionnaires et encyclopédies, édition prestige, illustré 2009.

BOUDAHRAN Abdellah, *Le droit de consommation au Maroc*, édition Al Madariss 1999.

BOUFOUS Mohamed, *Le droit judiciaire privé, règles de procédure civile au Maroc*, Dar Al kalam 2007.

BRUCHI Marc, *la prescription en droit de responsabilité civil*, édition Économica, Paris, 1997

CARBONNIER Jean, *Droit pour une sociologie du droit sans rigueur*, LGDJ, 10^e édition, 2001.

CAREAU Pascal, *Construction et gestion d'immeuble*, 1ER Ed., DELMAS.

CLOSSET- MARCHAL Gilberte, FRANÇOIS Jean et DROOGHENBRORCK Van, *Les voies de recours en droit judiciaire privé*, Édition Bruylant, 2009.

DELAVAUX André, *Traité juridique des bâtisseurs*, Bruxelles, Tome I et II, 1949.

DE LA MORANDIÈRE Julliot, *L'ordre public en droit privé interne*, Étude Capitant, 1939.

Gérard Cornu, *Procédure civile*, Presses universitaires de France, collection « Thémis » ; 3^e édition, 1996.

GHESTIN Jacques, *Conformité et garanties dans la vente*, Paris, LGDJ, 1983.



GROSS Bernard, *La notion de garantie dans le droit des contrats*, Dalloz, 14^e édition, 2003.

Raymond GUILLIEN et Jean VINCENT, *Lexique de termes juridiques*, 14^{ème} édition, Paris, Dalloz 2003.

LARROUMET Christian, *Droit civil, les obligations et le contrat*, tome 3, 3^{ème} édition, Economica 1996.

LIET-VEAUX Georges, *le droit de la construction*, 8^{ème} édition, Librairies Techniques 1984.

MAINGUY Daniel, *Les contrats spéciaux*, 2^e édition, Paris, Dalloz 2000.

MALINVAUD Philippe, *Droit de la promotion immobilière*, 3^e édition, Paris, Dalloz 1986.

MAZEAUD Jean et François CHABAS, *Leçon de droit civil*, 7^{ème} édition, Montchrestien 1998.

Mazeaud Henri, *Traiter théorique et pratique de la responsabilité délictuelle et contractuelle*, édition Montchrestien, Tome I, 1965.

NANA Gérard-Jérôme, *La réparation des dommages causés par les vices d'une chose*, Paris, LGDJ 1982.

RIPERT Georges, *La règle morale dans les obligations civiles*, Paris, LGDJ 1998.

SAINT –ALARY Houin, *Le droit de la construction*, collection, que sais-je ? N° 1336, Paris 1981.

VINEZ Geneviève ET JOURDAIN Patrice, *Traité de droit civil*, LGDJ, DELTA, 2^{ème} édition 1998.

Ouvrage spéciaux



BERTOLASO Sabine, MÉNARD Emmanuelle, *la responsabilité des constructeurs*, édition L'harmattan 2002.

BOUBLI Bernard, *La responsabilité et l'assurance des architectes et entrepreneurs et autres constructeurs*, Paris, Dalloz 1979.

CASTON Albert, *la responsabilité des constructeurs*, 2ème édition, Moniteur 1979.

DELVAUX André, *Preuve de la responsabilité dans le droit de la construction*, Paris, LGDJ 1996.

KARILA Laurent et CHARBONNEAU Cyrille, *Droit de la construction : responsabilités et assurances*, édition Litec 2007.

KARILA Jean-Pierre, *Domaines respectifs des garanties responsabilité légale et des responsabilités de droits commun des locateurs d'ouvrages immobiliers*, édition LITEC 2004.

LIET-VEAUX Georges, *Le droit de la construction*, 11^e édition, Paris, Litec 1994.

PETER (P), *La responsabilité décennale des architectes et d'entrepreneurs*, édition Paris, Dundo 1963.

Thèses et mémoires

AZZIMAN Omar, *La profession libérale au Maroc*, thèse, édition de la faculté de droit de Rabat 1980.

CASTON Albert, *La nature juridique de paient*, thèse, Paris 1961.

CATZ Jacques, *Le risque du sol dans le règlement des marchés de travaux publics et privés*, thèse, Paris II 1980.

DRISSI ALAMI MACHICHI, *Les immeubles et le droit commercial*, tThèse, les éditions magrébines, Casablanca 1975.



GOUBEUX Gilles, *La Règle de l'accessoire en droit privé*, thèse, Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence 1969.

LABIN Jérôme, *La responsabilité des architectes et son assurance*, thèse, Paris I-1978.

LIET-VEAUX Georges, *La profession de l'architecte : statut juridique*, thèse, 2ème édition, MassinCie 1969.

ROUJOU DE BOUBBÉE Marie-Ève, *Essai sur la notion de réparation*, Paris, LGDJ 1974.

SAVATIERS Jean, *Étude de la profession libérale - Étude juridique et pratique-*, thèse, LGDJ 1947.

SEGUR Louis, *la notion de faute contractuelle en droit civil français (étude jurisprudentielle)*, thèse, édition L. Jean 1956.

SOINNE Bernard, *La responsabilité des architectes et entrepreneurs après la réception des travaux*, thèses de doctorat, Université de Lille 1968.

Articles et revues

BEL AYACHI Mostafa, *Contrôle des Bâtiments administratifs*, Colloque de Meknès, le 25-26 et 27 février 1988.

BERTRAND-Kervern, Florence, *Les risques dans le contrat d'entreprise*, *Revue de droit Immobilier*, numéro 11 - 1981.

BOUBLI Bernard, *La responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs après la réception des travaux*, *revue de droit immobilier*, 1982.

CARBONNIER Jean, *Effet de la réception des travaux sur la responsabilité des entrepreneurs du Bâtiment*, *revue trimestrielle de droit civil* 1958.



CASTON Albert, *pas de responsabilité du maître d'ouvrage sans compétence notoire, immixtion fautive, ou acceptation délibérée des risques*, le 15/03/09. <http://avocats.fr/>.

CASTON Albert, *Les actions ouvertes au maître de l'ouvrage et à l'entrepreneur en cas de vice des matériaux*, Actualité juridique de propriété immobilière 1971.

FAGNART Jean-Luc et DE NEVE Marc, *la responsabilité civile*, Le Journal des tribunaux, 1986.

GUTT Etienne et LINSMEAU Jacqueline, *Examen de jurisprudence -Droit judiciaire privé- Les voies de recours*, Revue critique de jurisprudence belge, 1981.

HANNEQUART Yvon et HENRY Patrick, *La responsabilité de l'architecte face aux immixtions du maître de l'ouvrage et face au promoteur, note sous Cass. (1ère ch.), 21 septembre 1979*, la Revue critique de jurisprudence belge 1982.

JASSOGNE Christian, *Réflexion à propos de l'erreur*, Revue Générale de Droit Civil 1994.

KARILA Jean –Pierre, *La responsabilités des constructeurs*, Revue et corrigé, 2^{ème} édition, Delmas 1991.

KARILA Jean –Pierre, *La reconnaissance de responsabilité des constructeurs*, Gazette de palais 1978.

MALINVAUD Philippe ET JSTAZ Philippe, *La loi du 4-1-1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction*, Jurisclasseur périodique 1978.

PELOQUIN Louis, *La nature juridique de la responsabilité des architectes et entrepreneurs*, Revue du BARREAU, Tome 44 -1984.

Tournafond Olivier, Dans les ventes après achèvement, la garantie décennale n'exclut pas la garantie des vices cachés du code civil. Revue de droit immobilier - urbanisme - construction, n°9, septembre 2009.

VALLERY Radot, L'immixtion du maître d'ouvrage dans une opération de construction, Gazette de palais 1982.

VASSEUR Michel, Délais préfix, délais de prescription, délais de procédure, revue trimestrielle civil 1950.

YOUCEF Brahim, La garantie décennale selon l'article 554 du code civil, Revue Algérienne de sciences juridique économique et politique, vol. 38, n° 2 -2000.

Textes de loi et décisions de justice

-Dahir numéros 1-11-178, promulgué le 22 novembre 2011, portant loi numéro 39-08 relative au code des droits réels.

- Dahir n° 1-92-31 (15 hija 1412) portant promulgation de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme (B.O. 15 juillet 1992).

-Dahir n° 1-92-7 du 15 hija 1412 (17 juin 1992) portant promulgation de la loi n° 25-90.

-Dahir n° 1-96-83 du 15 Rabii 1417 (1er août 1996) portant promulgation de la loi n° 15-95 formant code de commerce formant code de commerce

-Dahir du 22 mai 1954 (19 ramadan 1373) relatif à la prorogation des baux d'immeubles à usage commercial

-Dahir n° 1-59-225 du 7 Joumada II 1379 (8 décembre 1959) modifiant les dispositions de l'article 769 du dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant code des obligations et des contrats.

Cour suprême, arrêt n° 1095, en date du 12/08/2010, Dossier commercial n° 319-3-2-2010. Revue Marocaine de Droit, n°16, aout 2010, p.225.

Tribunal administratif, Rabat, arrêt n° 130, en date du 1/02/2007, Dossier administratif n° 04-8-590.

Cour de cassation française, chambre commerciale, arrêt rendu en date du 6 novembre 2007 n° pourvoi 05-15152,

Cour suprême, arrêt n° 486, en date du 8/07/2003, Dossier civil;

Cour suprême, arrêt n° 488, en date du 8/07/2003, Dossier civil;

Tribunal de première instance – Casablanca, jugement n° 761 du 06 Mars 1981, www.cabinetbassamat.com

Tribunal de première instance de Fès, 12/02/1947, Gazette des tribunaux du Maroc, 1946, P. 140.

مراجع باللغة العربية

المراجع العامة

السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، عقد المقاولة، المجلد السابع، بيروت 1987.

الكشور محمد، نظام التعاقد و نظريتنا القوة القاهرة و الظروف الطارئة دراسة مقارنة من وحي حرب الخليج ، مطبعة النجاح الجديدة 1993.

المنجي محمد ، جرائم المباني، توزيع منشأ المعارف بالإسكندرية، طبعة أولى 1987.

بنوار عبد الفتاح، قانون التزامات والعقود، مطبعة النجاح الجديدة 1996.

قرة فتيحة، أحكام عقد المقاولة، منشأ المعارف الإسكندرية، طبعة أولى 1987.

المراجع الخاصة

العرعاري عبد القادر، المسؤولية العقدية للمقاول و المهندس المعماري بالمغرب، توزيع دار الأمان، الطبعة الثانية 2010.

متمير فاطمة ، المسؤولية المعمارية للمقاول بين أزمة النص و متطلبات الإصلاح، إصدار دار السلام، 2010.

منصور محمد حسين، المسؤولية المعمارية في حوادث المباني أثناء وبعد التشييد و التامين الإجباري عنها، دار الجامعة الجديدة لنشر الإسكندرية، طبعة 1984.

الرسائل و الأطروحات

حسين يس عبد الرزاق ، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقاول البناء شروطها ، نطاق تطبيقها، الضمانات المستحدثة فيها، أطروحة دكتوراه من جامعة أسبوط، طبعة أولى 1987.

شكري سرور محمد، مسؤولية مهندسي و مقاولي البناء و المنشآت الثابتة الأخرى، أطروحة دكتوراه، دار الفكري العربي، طبعة 1985.

قضا إبراهيم ، النظام القانوني لمسؤولية أجير صناعة البناء العشرية، أطروحة دكتوراه، جامعة الحسن الثاني عين الشق، الدار البيضاء 2002.

المجلات و الدوريات

مجلة القانون المغربي، غشت، 2010، العدد 16.

مجلة المحاكم المغربية، 1988 عدد 942 ، ص 162.

مجلة المحاكم المغربية، 1963، عدد 543.

مجلة المحاكم المغربية، 1954، عدد 176.



MarocDroit.Com