



**HAL**  
open science

## La responsabilité des contrôleurs techniques

Annabel Quin

► **To cite this version:**

Annabel Quin. La responsabilité des contrôleurs techniques. Missions et responsabilités des professionnels de l'immobilier, sous la dir. de J.-L. Bergel, 2006. hal-02614852

**HAL Id: hal-02614852**

**<https://hal.science/hal-02614852>**

Submitted on 21 May 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# La responsabilité des contrôleurs techniques

## Introduction

Les contrôleurs techniques sont apparus en France en 1929 à la demande des assureurs qui souhaitaient normaliser les risques assurés. Ils étaient imposés aux maîtres d'ouvrage par les assureurs et intervenaient ainsi comme conseillers techniques de ces derniers en leur permettant d'isoler les risques importants. Leur intervention répondait ainsi à un besoin des assureurs. Mais l'évolution des techniques et procédés de construction, en augmentant les risques de survenance d'un dommage, a sensiblement modifié leur rôle. Les contrôleurs techniques ne sont plus seulement chargés d'évaluer le risque encouru par les assureurs, mais également de prévenir la survenance d'un dommage. La loi du 14 janvier 1978 enjoint en effet au contrôleur technique de "contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des différents ouvrages" en donnant son avis au maître de l'ouvrage, "notamment sur les problèmes qui concernent la solidité de l'ouvrage et la sécurité des personnes" (art. L.111-23 CCH). Leurs missions sont donc plus larges qu'auparavant. Ainsi, ils peuvent contrôler la construction au regard de la sécurité des personnes, alors que les assureurs ne garantissent que la sécurité des biens (Ch. Feucher, Les contrôleurs techniques, Le mythe et la raison, RDI, 1999, p. 343 et s., spéc. p. 348). De plus, le législateur a rendu obligatoire le contrôle technique pour des constructions, prévues par décret en Conseil d'Etat, qui, "en raison de leur nature et de leur importance, présentent des risques particuliers pour la sécurité des personnes" (art. L.111-26 CCH). Cela concerne notamment les établissements recevant du public ou les édifices de grande hauteur (art. R.111-38 CCH). Les contrôleurs techniques sont donc désormais investis d'une mission générale de surveillance et de contrôle de l'ensemble des opérations de construction.

Leur mission déborde ainsi la relation contractuelle qui les lie au maître de l'ouvrage. Ils n'interviennent plus seulement pour protéger le maître de l'ouvrage ou son assureur, mais pour protéger tout intervenant à l'acte de construire. Ils sont investis d'une mission de prévention qui, à certains égards, présente les caractéristiques d'une mission d'intérêt général. Dans ces conditions, leur indépendance par rapport au maître de l'ouvrage doit être garantie. C'est ce qu'a réalisé la loi du 14 janvier 1978 qui leur a conféré un véritable statut. D'une part, l'accès à cette profession est soumis à un agrément du ministère chargé de la construction, délivré au regard d'exigences de qualifications techniques et de moralité (art. L.111-25, al. 2 CCH). D'autre part, l'indépendance des contrôleurs techniques est une obligation légale : ils sont tenus d'agir avec impartialité et ne doivent avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur indépendance avec les personnes qui exercent une activité de conception, d'exécution ou d'expertise (art. R.111-31 CCH). Enfin, le législateur a posé une règle d'incompatibilité entre l'activité de contrôleur technique et l'exercice de toute activité de conception, d'exécution ou d'expertise d'un ouvrage (art. L.111-25, al. 1er CCH). Il en résulte, notamment, que "le contrôleur technique ne doit pas, sous prétexte d'émettre un avis défavorable sur un document de conception ou sur des travaux de réalisation, donner la solution et préconiser un choix. Il ne doit donc pas se substituer au chargé d'études et autre réalisateur" (Lamy Droit immobilier, n° 3107). Toutes ces exigences sont au surplus précisées par le Code de

déontologie des contrôleurs techniques de la construction, élaboré en 1987 par le Comité professionnel de la prévention et du contrôle technique dans la construction (COPREC).

Puisque la mission dévolue aux contrôleurs techniques embrasse toutes les étapes de l'opération de construction, de la conception à l'exécution des travaux, leur rôle s'est rapproché de celui des constructeurs, qui sont également tenus de prévenir la survenance d'un dommage. Il est logique qu'à ce renforcement de leur rôle corresponde un accroissement de leur responsabilité s'ils commettent une faute dans l'exécution de leur mission : c'est l'évolution consacrée par la loi du 14 janvier 1978 (Ph. Delmas, *Le contrôle technique, Analyse de la loi du 4 janvier 1978 et de ses textes d'application*, RD imm.1979, p. 129 et s.; Ch. Larroumet, *La responsabilité des organismes de contrôle technique*, RD imm. 1981, p. 311 et s.; Ch. Feucher, art. préc.; F. Moderne, *La responsabilité décennale des constructeurs en droit public*, Dalloz, 1993, n° 425 et s.; Lamy Droit immobilier, 2005, n° 3101 et s.; Mémento F. Lefebvre, *Urbanisme-construction 2004-2005*, n° 13450 et s.).

Cependant, les contrôleurs techniques ne sont pas des constructeurs et n'ont pas le même rôle. Dans l'esprit du législateur de 1978, ils sont chargés d'une mission de surveillance destinée à "doubler" le contrôle technique effectué par les constructeurs. L'article L.111-23 CCH dispose que « le contrôleur a pour mission de contribuer à la prévention » et l'article R.111-40 du CCH lui enjoint de s'assurer que "les vérifications techniques qui incombent à chacun des constructeurs (...) s'effectuent de manière satisfaisante". Ainsi, pour le législateur de 1978, "les actions de prévention incombent au premier chef aux concepteurs et entrepreneurs eux-mêmes à qui il appartient de mettre en place une organisation de la qualité (...). Dans ce schéma, le contrôle technique apparaît comme une deuxième ligne de sécurité, un contrôle externe, un contrôle de l'autocontrôle réalisé par les constructeurs" (Ch. Feucher, art. préc., spéc. p. 346). Cette limitation de leur mission restreint également leur responsabilité. Nous examinerons ces limites (II) après avoir examiné le fondement de leur responsabilité (I).

### **§ I - Le fondement de la responsabilité des contrôleurs techniques**

Conformément au droit commun, les contrôleurs techniques sont responsables lorsqu'ils commettent une faute dans l'exécution de leur mission. Mais avant la réforme de 1978, cela ne permettait pas toujours d'engager leur responsabilité car ils étaient le plus souvent contractuellement liés à l'assureur et écartaient conventionnellement toute responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage (Ph. Malinvaud, Ph. Jestaz, P. Jourdain et O. Tournafond, *Droit de la promotion immobilière, Précis Dalloz*, 7ème éd., 2004, n° 81). Ils ont ainsi pu "repousser les assauts des maîtres d'ouvrage et échapper à toute sanction en arguant de leurs liens exclusifs avec les assureurs" (Ch. Feucher, art. préc., spéc. p. 354). Pour renverser cette situation et renforcer leur responsabilité, le législateur a décidé d'étendre à leur endroit la garantie décennale. La responsabilité du contrôleur technique peut donc être engagée sur le fondement du droit commun (A) ou de la garantie décennale (B). Nous verrons cependant que dans ces deux hypothèses, c'est toujours la faute du contrôleur technique qui fonde sa responsabilité.

#### **A) La responsabilité de droit commun**

Les dommages qui ne relèvent pas de la garantie décennale peuvent engager, à

l'égard du maître de l'ouvrage, la responsabilité contractuelle du contrôleur technique. Il en est de même lorsque les désordres préjudicient à d'autres personnes que le maître de l'ouvrage car la garantie décennale est dans ce cas écartée, du moins devant les juridictions judiciaires (Cass. Civ. III, 3 février 2004, RD imm. 2004, p. 195, note Ph. Malinvaud; Cass. Civ. III, 12 janvier 2000, RD imm. 2000, p. 176, note B. Boubli; *Contra* - Cass. Civ. III, 28 avril 1993, RD imm. 1993, p. 376, note B. Boubli; B. Flamand-Lévy, L'appel en garantie du maître de l'ouvrage contre le constructeur en cas de dommage de travaux publics à un tiers : une voie de droit illusoire maintenue par le Conseil d'Etat, RD imm. 2004, p. 409 et s.). Dans toutes ces hypothèses d'application du droit commun, la responsabilité du contrôleur technique est soit de nature contractuelle si un contrat a été conclu avec celui qui subit le préjudice, soit de nature délictuelle à l'égard des tiers (Cass. Civ. III, 15 janvier 1985, Bull. Civ. III, n° 11).

La mise en oeuvre de la responsabilité du contrôleur technique, sur le fondement du droit commun, obéit aux conditions habituelles : elle nécessite la preuve de l'inexécution de ses obligations, d'un dommage et du lien de causalité existant entre ces deux éléments. Ce qui caractérise cette responsabilité de droit commun - et ce qui, on le verra, l'oppose à la garantie décennale - est qu'elle nécessite la preuve de la faute du contrôleur technique (Voir Cass. Civ. III, 12 janvier 2000, RD imm. 2000, p. 176, note B. Boubli), c'est-à-dire la preuve du manquement de ce dernier à ses obligations contractuelles. Or, la survenance d'un dommage ne suffit pas à établir la faute du contrôleur technique. En effet, le contrôleur technique ne conçoit ni n'exécute les travaux de construction. Son rôle est beaucoup plus limité puisqu'il ne fait qu'exercer un contrôle sur l'activité des constructeurs, sans pouvoir imposer des techniques ou procédés de construction. Il n'a manifestement pas pour rôle d'empêcher la survenance d'un dommage, mais seulement de mettre en garde les constructeurs ou concepteurs contre sa survenance éventuelle ou, pour reprendre les termes de l'article L. 111-23 CCH, de « contribuer » à prévenir sa survenance. Dans ces conditions, il ne peut être tenu que d'une obligation de moyens : celle de mettre en oeuvre tous les moyens pour prévenir les aléas techniques. C'est ce que rappellent de nombreux arrêts. L'action en responsabilité contre un contrôleur technique nécessite de rapporter la preuve que le contrôleur a manqué à ses obligations, et non pas simplement que le résultat promis n'a pas été obtenu (Cass. Civ. III, 25 septembre 2002, RDI 2002, p. 547, obs. Ph. Malinvaud; Cass. Civ. III, 26 février 2003, Bull. Civ. III, n° 48; RDI 2003, p. 258, note B. Boubli) . Tel est le cas s'il est établi que le contrôleur technique n'a pas relevé que des équipements intérieurs, en l'occurrence des portes, n'étaient pas conformes aux textes relatifs à la sécurité des personnes (Versailles, 4ème ch., 15 octobre 1999, RD imm. 2000, p. 51, note B. Boubli, et p. 56, note Ph. Malinvaud) ou n'a pas attiré l'attention des constructeurs sur les risques que comportait la liaison des fondations de l'ouvrage avec celles de l'immeuble voisin (Cass. Civ. III, 15 janvier 1985, Bull. Civ. III, n° 11). La preuve de la faute du contrôleur doit donc être rapportée par le maître de l'ouvrage. Mais cette exigence probatoire est écartée lorsque le dommage relève de la garantie décennale.

## **B) La garantie décennale**

Pour accroître la responsabilité des contrôleurs techniques, le législateur a étendu l'application à leur égard de la garantie décennale des constructeurs (voir « La responsabilité des constructeurs »). Ils sont donc, sauf cause étrangère, responsables

de plein droit à l'égard du maître de l'ouvrage des désordres visés par les articles 1792 et suivants du code civil, c'est-à-dire ceux portant sur la solidité ou la destination de l'ouvrage. Ce régime de responsabilité de plein droit, du seul fait de "la constatation d'un désordre relevant de la responsabilité décennale" (Cass. Civ. III, 28 avril 1993, RDI, 1993, p. 376, note B. Boubli; CE, 10 février 1995, RD imm. 1995, p. 322, obs. F. Llorens et Ph. Terneyre), s'applique donc aux désordres les plus importants, tandis que les autres dommages relèvent du régime de responsabilité de droit commun. La responsabilité décennale du contrôleur technique a ainsi été retenue pour n'avoir pas indiqué les aléas d'un produit d'étanchéité (Cass. Civ. III, 5 novembre 1997, Gaz. Pal. 1997, 2, pan., 343) ou pour ne pas avoir vérifié l'adaptation du mode de fondation au sol (Cass. Civ. III, 14 mars 2001, RD imm. 2001, p. 257; RGDA 2001/3, p. 719, note A. d'Hauteville; CE, 19 mars 1993, RD imm. 1993, p. 372, obs. F. Llorens et Ph. Terneyre; CAA Marseille, 22 janvier 2002, RD imm. 2003, p. 359, obs. F. Moderne).

L'application de la garantie décennale aux contrôleurs techniques produit des conséquences sur la portée de leurs obligations. En effet, on a vu précédemment que les contrôleurs techniques étaient tenus d'une obligation de moyens. Or, si les désordres relèvent de la garantie décennale, ils ne pourront pas échapper à leur responsabilité en démontrant qu'ils ont mis en oeuvre les moyens nécessaires à l'accomplissement de leur mission. Leur obligation de moyens se transforme donc, par l'effet de la loi, en une obligation de résultat (Ch. Larroumet, art. préc., spéc. p. 316 et s.). Ils sont responsables du seul fait de la constatation d'un désordre relevant de la garantie décennale, sans que leur faute n'ait à être prouvée, et sans non plus qu'ils puissent s'exonérer en prouvant leur absence de faute.

Toutefois, l'application de la garantie décennale a fait l'objet d'adaptations afin de tenir compte de la spécificité de la mission du contrôleur technique, qui n'est pas celle d'un constructeur. Or, s'il « ne peut trouver d'autre échappatoire à sa responsabilité que la cause étrangère, autant écrire qu'il est chargé de prévenir et non de contribuer à prévenir. Autant écrire qu'il peut donner des ordres et non s'exprimer par des avis" (Ch. Feucher, art. préc., spéc. p. 355). L'application de la garantie décennale doit tenir compte de la mission du contrôleur technique, qui est simplement de donner des avis. Celui-ci doit donc pouvoir s'exonérer de sa responsabilité si ses avis n'ont pas été suivis (Cass. Civ. III, 30 mars 1989, Bull. Civ. III, n° 75; RD imm. 1989, p. 359, obs. Ph. Malinvaud et B. Boubli; Ch. Feucher, art. préc., spéc. p. 356 et les décisions citées). Ainsi, alors que l'application de la garantie décennale exclut en principe toute possibilité d'exonération par la preuve de l'absence de faute, le contrôleur technique bénéficie là d'une cause d'exonération spécifique. Il s'ensuit que, par rapport au régime "normal" de la garantie décennale applicable aux constructeurs, "on glisse insensiblement d'un régime de présomption de responsabilité vers un régime de présomption de faute" (Ch. Feucher, art. préc., spéc. p. 357). La garantie décennale applicable aux contrôleurs techniques n'est donc pas exactement de même nature que celle qui pèse sur les constructeurs, et ce afin de tenir compte du rôle limité des contrôleurs. Cette garantie est seulement "une forme de responsabilité décennale" (Proposition pour une réforme de l'assurance construction, Commission interministérielle sur l'assurance-construction, 30 juin 1975, La Documentation française, 1976, p. 45), soumise à une cause particulière d'exonération en cas d'avis non suivis d'effet. C'est donc toujours la faute, prouvée dans le cadre de la responsabilité de droit commun, ou présumée dans le cadre de la garantie décennale,

qui fonde la responsabilité des contrôleurs techniques. Cependant, compte tenu de leur mission, cette responsabilité est limitée.

## **§ II - Les limites à la responsabilité des contrôleurs techniques**

Le contrôleur technique n'étant pas un constructeur, puisqu'il ne participe pas à la conception et à l'exécution de l'ouvrage, sa mission comme sa responsabilité sont nécessairement plus limitées. N'étant pas responsable du fait d'autrui, notamment du fait des constructeurs, il ne peut que laisser à ces derniers « la responsabilité pleine et entière de leur activité professionnelle propre. D'où il suit que le contrôleur technique ne peut, en tant que tel, engager du chef de son activité qu'une responsabilité subsidiaire, de "second rang", qui ne saurait se substituer à celle qu'en premier lieu continue d'engager, notamment à l'égard du maître de l'ouvrage, les autres acteurs, principaux ceux-là, de la construction" (débat parlementaire, Sénat, séance du 3 novembre 1977, JO du 4 novembre, p. 2553). La responsabilité des contrôleurs techniques ne peut donc, même dans le cadre de l'application de la garantie décennale, avoir la même étendue que celle des constructeurs. Elle se trouve doublement limitée. D'une part, le contrôleur technique n'est responsable que dans les limites de sa mission (A). D'autre part, sa responsabilité est subsidiaire par rapport à celle des constructeurs (B).

### **A) La mission du contrôleur technique, limite de sa responsabilité**

Le contrôleur technique n'est responsable que dans les limites de sa mission : cette règle, expressément posée par l'article L.111-24 du CCH à propos de la garantie décennale, a un caractère général et s'applique également à la responsabilité de droit commun. Le contrôleur technique n'est responsable que des fautes qui relèvent de son domaine d'intervention. Deux hypothèses doivent cependant être distinguées, selon que le contrôle technique est facultatif ou obligatoire.

Lorsque le contrôle technique est obligatoire, la mission du contrôleur porte nécessairement sur la sécurité des personnes et la solidité des ouvrages (art. R.111-39 CCH). Tout dommage mettant en cause la sécurité des personnes ou la solidité des ouvrages engage sa responsabilité. Il est cependant possible de lui confier des missions supplémentaires, qui pourront dès lors également engager sa responsabilité. Il en est de même lorsque le contrôle technique est facultatif, où ici l'étendue de la mission du contrôleur est librement déterminée par les parties. C'est l'appréciation de l'étendue de cette mission qui détermine le domaine d'application de la garantie décennale ou de la responsabilité de droit commun.

L'appréciation de l'étendue de la mission du contrôleur technique peut cependant poser des difficultés. Un tel problème s'est notamment posé à propos de la pose d'un carrelage défectueux. En l'espèce, la mission du contrôleur technique relative à la solidité de l'ouvrage portait notamment sur "les éléments d'équipement indissociablement liés aux ouvrages de fondation, d'ossature ou de clos et de couvert", reprenant ainsi les termes de l'article 1792-2 du code civil. Or, le carrelage était bien lié au gros oeuvre; mais il ne pouvait pas être considéré comme intégré à un ouvrage de fondation ou d'ossature et ne relevait donc pas de la mission du contrôleur technique; sa responsabilité, sur le fondement de la garantie décennale, devait donc être écartée (Cass. Civ. III, 17 février 1999, RGAT 1999/3, p. 642). De même, la responsabilité du contrôleur technique ne peut être retenue pour défaut de sondages si ceux-ci n'ont pas été prévus (Cass. Civ. III, 8 octobre 2003, Gaz. Pal. 2003, 2, Somm.,

p. 3912; RD imm. 2004, p. 124, note Ph. Malinvaud). Il ne peut pas davantage être tenu responsable des dommages causés aux avoisinants si sa mission de contrôle n'a pas été étendue à ces derniers.

Mais cette limitation de la responsabilité des contrôleurs techniques ne peut être appréhendée abstraitement, car il existe parfois des liens entre les missions qui leur sont expressément confiées et d'autres contrôles. Or, la jurisprudence appréhende la mission du contrôleur technique, non pas en fonction des modalités d'exercice de son contrôle, mais en fonction de l'objet général de son intervention, ce qui lui permet de retenir plus largement sa responsabilité. Ainsi, lorsqu'un désordre est dû à la défaillance des fondations, le contrôleur technique ne peut pas s'exonérer au motif qu'il n'était tenu qu'à de simples sondages (Cass. Civ. III, 14 mars 2001, RD imm. 2001, p. 257; RGDA 2001/3, p. 719, note A. d'Hauteville; CAA Marseille, 22 janvier 2002, RD imm. 2003, p. 359, obs. F. Moderne ; V. égal. CAA Paris, 23 mai 2001, RD imm. 2002, p. 154, obs. F. Moderne). De même, bien que, dans le cadre d'un contrôle facultatif, il ne soit tenu de contrôler que la sécurité des personnes, et non la solidité des ouvrages, il doit contrôler aussi la solidité des éléments compromettant à l'évidence la sécurité des personnes. Finalement, pour écarter sa responsabilité, "il lui faut démontrer que les travaux affectés de désordres sortaient des limites de sa sphère d'intervention, et non pas seulement qu'il a exécuté sa mission conformément aux modalités convenues" (Ph Malinvaud, note sous Cass. Civ. III, 14 mars 2001, RD imm. 2001, p. 257). Il faut qu'il prouve que le dommage « a son origine dans un élément qui ne faisait pas l'objet du contrôle ou encore que la malfaçon n'aurait pu être décelée par les seules investigations auxquelles il était tenu » (Ch. Larroumet, art. préc., spéc. p. 329).

Cependant, la jurisprudence ne s'est pas arrêtée là. Dans le cadre de la responsabilité de droit commun, elle met à la charge du contrôleur technique une obligation générale de conseil. Il en résulte par exemple, dans l'hypothèse où sa mission est limitée à la sécurité des personnes et n'inclut pas la solidité de l'ouvrage, qu'il doit "*informer* le maître de l'ouvrage des inconvénients d'une mission limitée à la sécurité et, peut-être même, le conseiller" (B. Boubli, note sous Cass. Civ. III, 26 février 2003, RD imm. 2003, p. 258; V. égal. Mémento F. Lefebvre préc., n° 13690). Par conséquent, même s'il est établi que le contrôleur technique n'a pas manqué aux obligations décrites dans son contrat, sa responsabilité ne peut pas être écartée sans rechercher s'il n'a pas manqué à son obligation générale d'information à l'égard du maître de l'ouvrage (Cass. Civ. III, 15 janvier 1997, RGDA 1997/2, p. 517, note A. d'Hauteville). Cette obligation de conseil risque d'étendre la responsabilité des contrôleurs techniques au-delà des limites prévues par le législateur. Par exemple, même s'il n'est tenu d'aucune mission de contrôle de la solidité des avoisinants, sa responsabilité peut être retenue pour ne pas avoir appelé "l'attention du maître de l'ouvrage ou des architectes sur la nécessité de faire procéder à une étude géotechnique" (Cass. Civ. III, 5 avril 1995, RD imm. 1995, p. 553, note Ph. Malinvaud et B. Boubli). On assiste ainsi à une extension de fait des missions des contrôleurs techniques, qui excèdent celles imposées par le législateur dans le cadre du contrôle technique obligatoire et qu'il n'est pas possible d'écarter conventionnellement. La seule différence avec les missions de base du contrôle technique obligatoire réside dans le fondement de la responsabilité du contrôleur, qui repose, en cas de méconnaissance de l'obligation de conseil, sur le droit commun de la

responsabilité. Mais la nécessité de prouver la faute du contrôleur constitue une piètre exigence à partir du moment où l'obligation, dont la méconnaissance est reprochée au contrôleur, est « découverte » par le juge.

Or, cette extension de la responsabilité des contrôleurs, par la création d'une obligation de conseil à leur charge, ne se justifie pas de la même façon à l'égard du maître de l'ouvrage, qui n'est généralement pas un professionnel de la construction, et à l'égard des constructeurs. Dans le premier cas, l'obligation de conseil s'apparente à celle qui est mise à la charge de « tout professionnel "sachant" vis-à-vis de son client profane » (A. d'Hauteville, note préc.). En revanche, dans le second cas, la responsabilité des contrôleurs techniques risque d'être très (trop?) souvent retenue, méconnaissant ainsi son caractère subsidiaire par rapport à la responsabilité des constructeurs.

### **B) La subsidiarité de la responsabilité du contrôleur technique**

La règle de subsidiarité ne concerne que la responsabilité de droit commun. En effet, en ce qui concerne l'application de la garantie décennale, celle-ci ne peut s'appliquer puisque le contrôleur technique ne peut échapper à sa responsabilité qu'en démontrant soit la cause étrangère, soit que ses avis n'ont pas été suivis d'effet. Il ne peut pas s'exonérer en rapportant la preuve d'une faute imputable aux constructeurs et doit de ce fait être condamné *in solidum* avec ces derniers (Cass. Civ. III, 14 mars 2001, préc.). En revanche, dans le cadre de la responsabilité de droit commun, la responsabilité du contrôleur technique ne peut être retenue que s'il est établi qu'il a commis une faute ayant concouru à la production du dommage. Dès lors, si le dommage n'est pas imputable à une faute de sa part, mais à celle d'un autre intervenant, sa responsabilité ne peut être retenue. Sa responsabilité ne se substitue pas à celle des constructeurs.

Cependant, en pratique, il peut parfois en aller un peu différemment, et ce pour deux raisons. D'une part, pour retenir la responsabilité du contrôleur technique, il suffit de prouver une faute de ce dernier, même si cette faute n'est pas la cause exclusive du dommage. Le contrôleur technique pourra donc être tenu solidairement avec tous ceux dont la faute a concouru à la production du dommage. D'autre part et surtout, lorsqu'il n'est pas possible d'identifier les responsables du dommage, les juges ont tendance à prononcer une condamnation solidaire du contrôleur technique et des autres intervenants (Ch. Feucher, art. préc., spéc. p. 358). La garantie du contrôleur technique est dès lors de même rang que celle des constructeurs, mais il n'en est ainsi que dans les relations de celui-ci avec le maître de l'ouvrage.

En effet, le caractère subsidiaire de la responsabilité du contrôleur technique s'impose « dans les relations des co-obligés entre eux, pour la répartition finale de la charge de la condamnation » (Ch. Feucher, art. préc., spéc. p. 359). Ainsi, dans une hypothèse où le contrôleur technique et la société chargée de l'étude des sols avaient été condamnés à l'égard du maître de l'ouvrage pour ne pas avoir décelé l'inadaptation du mode de fondation au sol, le contrôleur technique n'a finalement été tenu qu'à contribuer à hauteur de 10% du montant total de la réparation des désordres (CAA Marseille, 22 janvier 2002, préc.). Mais ce partage des responsabilités a parfois été altéré en raison d'une « interprétation extensive de leur rôle par le juge (qui) s'est traduite par une surévaluation de leur responsabilité » (Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2005-658 du 8 juin 2005 portant modification de diverses dispositions relatives à l'obligation d'assurance dans le domaine de la construction et aux géomètres experts, JO du 9 juin 2005). Or, on a vu que si cette



extension pouvait se justifier à l'égard des maîtres de l'ouvrage profanes, elle apparaît en revanche inopportune à l'égard des professionnels de la construction. C'est pourquoi le législateur est intervenu pour rappeler, par des dispositions interprétatives (Rapport préc.), que « le contrôleur technique n'est tenu vis-à-vis des constructeurs à supporter la réparation du dommages qu'à concurrence de la part de responsabilité susceptible d'être mise à sa charge dans les limites des missions définies par le contrat le liant au maître d'ouvrage » (article L.111-24, al. 2 issu de l'ordonnance n° 2005-658 du 8 juin 2005 portant modification de diverses dispositions relatives à l'obligation d'assurance dans le domaine de la construction et aux géomètres experts, JO 9 juin 2005). Le contrôleur technique ne saurait assumer, à l'égard des constructeurs, des obligations prétoriennes qui n'auraient pas été contractuellement prévues, ce qui permet de circonscrire la responsabilité des contrôleurs dans les limites de leur mission.

Annabel Quin