



HAL
open science

La responsabilité du géomètre-expert en maîtrise d'oeuvre privée

Jean-Baptiste David

► **To cite this version:**

Jean-Baptiste David. La responsabilité du géomètre-expert en maîtrise d'oeuvre privée. Sciences de l'environnement. 2013. dumas-00944742

HAL Id: dumas-00944742

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-00944742>

Submitted on 11 Feb 2014

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.

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ECOLE SUPERIEURE DES GEOMETRES ET TOPOGRAPHES

MEMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le **DIPLOME DE MASTER FONCIER**

par

Jean-Baptiste DAVID

La responsabilité du géomètre-expert en maîtrise d'œuvre privée

Soutenu le 09 juillet 2013

JURY

PRESIDENT :	M. Nicolas CHAUVIN	Directeur du master
MEMBRES :	Me Corinne SAMSON M. Lionel DEBAVELAERE	Professeur référent Maître de stage

Remerciements

Ce présent mémoire fait état du travail accompli durant ces cinq derniers mois en vue d'être diplômé de master identification, aménagement, et gestion du foncier.

Je tiens avant tout à remercier l'ensemble des personnes qui, de près ou de loin, ont contribué au bon déroulement de ce stage et sans qui il m'aurait été impossible d'arriver au résultat escompté.

Premièrement, je remercie Pierre LE BIHAN, Lionel DEBAVELAERE, et Vincent BARRE, dirigeants de la SARL Le Bihan & Associés, pour m'avoir accueilli au sein de leur structure pour mon stage de fin d'études. Je remercie tout particulièrement mon maître de stage Lionel DEBAVELAERE, pour son écoute, ses conseils et ses connaissances qui m'ont été précieux. Je remercie également l'ensemble des employés pour leur sympathie et leur accueil chaleureux.

Deuxièmement, je remercie mon professeur référent, Me Corinne SANSOM, pour son aide, ses réponses et sa disponibilité.

Pour terminer, je remercie ma famille et mes amis pour leur soutien permanent durant cette période.

Table des matières

Remerciements	2
Table des matières	3
Introduction	5
Partie I – La maîtrise d'œuvre privée : contexte et responsabilités	7
1 La maîtrise d'œuvre, un réel outil de diversification pour les géomètres experts	7
1.1 <i>La notion de maîtrise d'œuvre</i>	7
1.1.1 Définition générale	7
1.1.2 En droit français	7
1.1.3 En droit européen	8
1.2 <i>Une liberté contractuelle encadrée</i>	8
1.2.1 Le contrat de louage d'ouvrage	9
1.2.2 Les obligations du maître d'œuvre	10
1.2.2.1 De l'existence du contrat, naissent des obligations	10
1.2.2.2 Le devoir de conseil et le respect des règles de l'art, des obligations permanentes	10
1.2.2.3 L'obligation d'assurance	11
1.3 <i>Inspiration de diverses sources de droit</i>	12
1.3.1 Inspiration des règles propres aux marchés règlementés pour la passation des marchés de maîtrise d'œuvre	13
1.3.2 La norme AFNOR NF P03-002 et le CCAG-travaux sources d'inspiration possible pour l'assistance à la passation des contrats de travaux	13
2 Les responsabilités du géomètre-expert maître d'œuvre	14
2.1 <i>La responsabilité des constructeurs</i>	14
2.1.1 Généralités	14
2.1.2 Le géomètre expert, constructeur aux yeux de la loi ?	15
2.1.3 Les VRD qualifiés d'ouvrage par une jurisprudence constante	15
2.1.4 La réception, point de départ des garanties des constructeurs	16
2.1.4.1 La réception expresse ou amiable	16
2.1.4.2 La réception judiciaire	18
2.1.4.3 La réception tacite	18
2.2 <i>De la responsabilité contractuelle à la responsabilité délictuelle</i>	19
2.2.1 Généralités	19
2.2.2 La responsabilité contractuelle	19
2.2.1 La responsabilité contractuelle pour dommages intermédiaires	19
2.2.2 La responsabilité délictuelle	20
Partie II – Prévention, protection et défense des géomètres experts	22
1 Analyse de diverses situations	22

1.1	<i>Quels sont les cas rencontrés à travers la jurisprudence ?</i>	22
1.1.1	Les fautes / erreurs de conception.....	22
1.1.2	Le défaut de surveillance et direction des travaux.....	23
1.1.3	Manquement au devoir de conseil / défaut de conseil.....	24
1.2	<i>Les cas rencontrés en interne</i>	24
1.2.1	Incohérences dans les pièces contractuelles et accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite, exemple d'un projet.....	24
1.2.1.1	Contexte du dossier.....	24
1.2.1.2	Chronologie des faits.....	25
1.2.1.3	Problèmes rencontrés.....	25
1.2.1.4	La responsabilité du maître d'œuvre en cause.....	28
1.2.1.5	... Mais une responsabilité à torts partagés.....	29
1.2.2	Réception du poste incendie non réalisée en phase provisoire.....	29
1.2.2.1	Contexte du dossier.....	29
1.2.2.2	Chronologie des faits.....	30
1.2.2.3	Les problèmes rencontrés.....	30
1.2.2.4	Un maître d'œuvre visiblement responsable.....	32
2	Quels sont les moyens de défense du géomètre-expert ? La loi a-t-elle prévu des cas d'exonération ?	33
2.1	<i>Démontrer que le dommage n'est pas imputable à leur activité.</i>	33
2.2	<i>Démontrer l'existence d'une force majeure.</i>	33
2.3	<i>Prouver le fait du maître de l'ouvrage lui même</i>	34
2.3.1	L'immixtion.....	34
2.3.2	L'acceptation délibérée du risque.....	34
2.3.3	Une mauvaise utilisation de l'ouvrage.....	34
3	Le contrat peut-il prévoir des clauses d'exonération ?	35
3.1	<i>Les clauses de non responsabilité ou clauses limitatives de la responsabilité</i>	35
3.2	<i>Les clauses résolutoires</i>	35
3.3	<i>Les clauses pénales</i>	35
4	Quels sont les moyens de mise en œuvre de la responsabilité contractuelle ?	35
4.1	<i>Exception d'inexécution</i>	36
4.2	<i>Mise en demeure</i>	36
4.3	<i>Action en justice</i>	36
5	Identification d'un formalisme à respecter pour chaque phase d'une mission de maîtrise d'œuvre privée en lotissement.	37
	Conclusion	42
	Liste des abréviations	44
	Bibliographie	45
	Résumé	47

Introduction

Aujourd'hui, les cabinets de géomètres experts sont des entreprises employant de plus en plus de personnel.¹ Leur spécialité liée au foncier n'est plus la seule activité proposée au sein des différentes structures car dans un souci de développement économique et afin de répondre aux attentes des clients, il leur a été nécessaire de se diversifier.

Proposer un panel de fonctions à ses clients est un réel atout pour une société. Que ce soit pour les collectivités, les lotisseurs, promoteurs ou particuliers, n'avoir qu'un seul interlocuteur est extrêmement important en termes de gestion, et de communication autour d'un projet. Posséder une équipe pluridisciplinaire est la meilleure des façons pour réaliser un projet cohérent et apporter une réponse précise à la demande.

La maîtrise d'œuvre est aujourd'hui un réel outil allant dans ce sens. Au fil du temps, les géomètres experts se sont rendus compte qu'il y avait une forte demande à ce niveau-là. Au-delà de personnes publiques, ce sont aussi les personnes privées qui représentent un pourcentage non-négligeable de la clientèle dans cette branche. Dans un contexte économique difficile, réaliser une opération immobilière ou d'aménagement sur son terrain est devenu un moyen parmi d'autres pour la population de remettre les comptes au beau fixe.

L'intervention des cabinets de géomètres experts s'exerce dans le domaine de la maîtrise d'œuvre en infrastructures (voirie et réseaux divers, routes et carrefours, aménagements paysagers ...) et pour rester compétitives dans un marché en forte croissance, les entreprises se doivent de répondre aux offres de manière pertinente en mettant en œuvre les moyens nécessaires, et en associant aux projets plusieurs savoir-faire.

Au-delà d'une rigueur technique, les géomètres-experts maîtres d'œuvre se doivent de posséder les connaissances juridiques nécessaires à la bonne coordination de leurs travaux. Ils doivent être au fait de leurs responsabilités, et des risques encourus en cas de faute dans leurs missions ou de dommage survenu sur l'ouvrage réalisé.

La maîtrise d'œuvre privée n'est régie par aucune loi qui regrouperait l'ensemble des règles applicables à ce domaine. C'est donc au maître d'œuvre que revient la tâche de recouper toutes les informations, qu'elles soient législatives ou jurisprudentielles.

Mais la notion la plus floue reste tout de même celle de la responsabilité du maître d'œuvre. Le rôle joué par le géomètre-expert maître d'œuvre est un rôle essentiel, d'autant qu'il prend en charge l'opération de bout en bout. La jurisprudence condamne de plus en plus le maître d'œuvre de façon solidaire avec les entreprises, bien qu'aucunes relations contractuelles ne soient établies entre ces acteurs. C'est pourquoi il est essentiel pour lui de

¹ Nombre moyen d'employés par cabinet en 2007 : 8,3 (Source : Ordre des Géomètres-Experts)

connaître les moyens de se prémunir un maximum afin de prévenir la survenance éventuelle d'une mise en cause, pendant ou après l'achèvement des travaux. Les contrats de maîtrise d'œuvre par exemple, bien souvent trop succincts ne permettent pas une protection juridique suffisamment forte. D'un autre côté, c'est souvent une désorganisation dans la gestion de leur mission qui fait défaut aux géomètres-experts maîtres d'œuvre.

L'objectif de ce mémoire est, dans un premier temps, de définir la maîtrise d'œuvre privée et son contexte juridique, avant d'approfondir les responsabilités auxquelles sont soumis les géomètres-experts maîtres d'œuvre. Dans un second temps, après une analyse jurisprudentielle et une analyse de cas internes à l'entreprise d'accueil, nous exposerons les moyens à disposition du géomètre-expert pour se défendre en cas de mise en cause et les moyens à sa disposition afin d'éviter au maximum que sa responsabilité ne soit recherchée.

Partie I – La maîtrise d'œuvre privée : contexte et responsabilités

1 La maîtrise d'œuvre, un réel outil de diversification pour les géomètres experts

Il apparaît essentiel dans un premier temps de définir la maîtrise d'œuvre et de préciser le contexte légal dans lequel elle se situe.

1.1 La notion de maîtrise d'œuvre

1.1.1 Définition générale

D'une manière générale, le maître d'œuvre est chargé, par un maître d'ouvrage de concevoir, diriger et surveiller la réalisation d'un ouvrage ou d'un ensemble d'ouvrages et en contrepartie, il perçoit des honoraires qui peuvent être définis, soit de façon forfaitaire en fonction de sa mission précise, soit au pourcentage du montant hors taxe des travaux.²

1.1.2 En droit français

En droit français, on retrouve trois définitions légales et réglementaires de la notion de maîtrise d'œuvre.

La première définition ressort de la loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, dite loi MOP. Dans son article 7, cette loi vient caractériser la mission de maîtrise d'œuvre comme étant un travail demandé par un maître d'ouvrage et qui *doit permettre d'apporter une réponse architecturale, technique et économique* à un programme.

D'autre part le code des marchés publics, par son article 74, premièrement, précise que les marchés de maîtrise d'œuvre ont pour *objet en vue de la réalisation d'un ouvrage ou d'un projet urbain ou paysager, l'exécution d'un ou plusieurs éléments de mission.*

² « La maîtrise d'œuvre en VRD un travail d'équipe », *Géomètre*, avril 2006, n°2025, p. 40.

Enfin, le dernier CCAG-travaux en date approuvé par arrêté le 8 septembre 2009 décrit, quant à lui, le maître d'œuvre en reprenant les termes des deux textes précédemment cités. Ainsi, le « *maître d'œuvre* » est la personne physique ou morale, publique ou privée, qui, en raison de sa compétence technique, est chargée par le maître de l'ouvrage ou son mandataire, afin d'assurer la conformité architecturale, technique et économique de la réalisation du projet objet du marché, de diriger l'exécution des marchés de travaux, de lui proposer leur règlement et de l'assister lors des opérations de réception ainsi que pendant la période de garantie de parfait achèvement. Les documents particuliers du marché mentionnent le nom et l'adresse du maître d'œuvre. Si le maître d'œuvre est une personne morale, il désigne la personne physique qui a seule qualité pour le représenter, notamment pour signer les ordres de service. ».

Ces éléments, bien que tirés de textes voués à s'appliquer au secteur public, sont une approche générale qui est aussi celle du secteur privé.

1.1.3 En droit européen

Au niveau communautaire, les marchés privés de maîtrise d'œuvre demeurent régis uniquement par les règles internes des pays membres de l'union européenne.

A l'heure actuelle, les instances européennes, à l'instar du gouvernement français, ne se sont penchées que sur une harmonisation possible des procédures au niveau des marchés publics afin de rester dans une politique de libre échange et libre circulation intracommunautaire.³

Mais la notion de maîtrise d'œuvre est une notion souvent bien différente d'un pays à l'autre et parfois même inexistante. En Italie par exemple, le concept de maîtrise d'œuvre est absent. On parle des intervenants à la réalisation des activités du projet, regroupant les architectes, comme les ingénieurs ou encore les économistes de la construction. Au Royaume-Uni et comme dans tout pays possédant une législation d'origine anglo-saxonne, aucune distinction n'est faite entre droit privé et droit public. On parle alors de consultance, et non de maîtrise d'œuvre, ce terme regroupant des acteurs encore plus diversifiés qu'en France, tels que des gestionnaires du risque, du projet...

1.2 Une liberté contractuelle encadrée

Bien souvent, la maîtrise d'œuvre privée apparaît livrée à elle-même et dépourvue de tout cadre juridique puisqu'elle ne fait pas l'objet d'une réglementation particulière. Mais il s'agit là d'une idée totalement fautive, le contrat de maîtrise d'œuvre étant étroitement lié au concept de contrat de louage d'ouvrage notamment.

Aussi, cette liberté contractuelle ne se traduit pas par un vide juridique, les règles dites d'ordre public devant être au minimum respectées, sous peine de voir les clauses d'un contrat, contraires à ces règles, réputées non-écrites.

³ La directive n°92-50 du 18 juin 1992 est le premier texte communautaire visant une harmonisation des procédures de marchés publics de maîtrise d'œuvre. Il sera approuvé, en France, par décret seulement en 1998.

1.2.1 Le contrat de louage d'ouvrage

Le contrat de louage d'ouvrage se trouve régi par le Code Civil qui encadre les relations contractuelles au sein du secteur privé.

Aujourd'hui il est aussi appelé « contrat d'entreprise », notion directement issue de la jurisprudence par un arrêt de la Première Chambre Civile de la Cour de Cassation rendu le 19 février 1968 : *le contrat d'entreprise est la convention par laquelle une personne charge un entrepreneur d'exécuter, en toute indépendance, un ouvrage ; qu'il en résulte que ce contrat, relatif à de simples actes matériels, ne confère à l'entrepreneur aucun pouvoir de représentation.*⁴

Le géomètre-expert est défini comme un *technicien exerçant une profession libérale* par l'article 1 de la loi du 7 mai 1946 instituant l'ordre des géomètres-experts. Il semble donc directement concerné par la notion de contrat de louage d'ouvrage expressément mentionnée à l'alinéa 3, de l'article 1779 du Code Civil. Cet article précise qu'il existe 3 sortes de contrat de louage d'ouvrage :

- le louage des gens de travail qui s'engagent au service de quelqu'un.
- celui des voituriers, tant par terre que par eau, qui se chargent du transport des personnes ou des marchandises.
- celui des architectes, entrepreneurs d'ouvrages et **techniciens** par suite d'études, devis ou marchés (Cette dernière catégorie ayant été ajoutée aux précédentes par la loi n°67-3 du 3 janvier 1967).

Le contrat de louage d'ouvrage **est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles** (Art 1710 du Code civil). Il y a par cette définition naissance d'obligations réciproques,⁵ le prix jouant un rôle important.

De plus, la jurisprudence vient clairement préciser que lorsqu'un des éléments de mission comprend des attributions de géomètre-expert définies à l'article 1 de la loi du 07 mai 1946⁶, le contrat doit obligatoirement faire l'objet d'un écrit mentionnant un prix⁷. Par cette

⁴ Cass. 1^{ère} Civ. 19 février 1968, Bull I n°69

⁵ Cf. paragraphe suivant 2.2.2

⁶ Article 1 de la loi du 07 mai 1946 instituant l'ordre des géomètres experts : *Le géomètre-expert est un technicien exerçant une profession libérale qui, en son propre nom et sous sa responsabilité personnelle :*

1° Réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et, à ce titre, lève et dresse, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière, tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière.

2° Réalise les études, les documents topographiques, techniques et d'information géographique dans le cadre des missions publiques ou privées d'aménagement du territoire, procède à toutes opérations techniques ou études sur l'évaluation, la gestion ou l'aménagement des biens fonciers.

⁷ Cass. 3^e civ. 10 février 2010, n° 09-12.328 : « Celui qui s'est vu confier une mission comprenant des attributions d'un géomètre-expert est dans l'obligation de proposer par écrit une convention précisant le montant des honoraires afférant à cette mission ».

conclusion, la Cour de Cassation ne fait que rappeler l'article 49, alinéa 2, du décret du 31 mai 1996 portant règlement de la profession de géomètre expert et code des devoirs professionnels qui mentionne que : « *Préalablement à tout commencement d'exécution, il (le géomètre-expert) convient par écrit avec le client de la consistance de la mission et du montant des honoraires y afférents.* »

En l'espèce, dans cette jurisprudence, un géomètre expert s'était vu confier une mission pour la conception et la réalisation d'un lotissement d'environ seize lots. Une convention d'honoraires avait été signée entre le géomètre expert et les consorts, maîtres d'ouvrage, aux termes de laquelle le géomètre-expert devait être payé en nature par l'attribution d'un lot du lotissement.

Un contrat de louage d'ouvrage doit donc être signé entre les géomètres experts, maîtres d'œuvre, et leurs clients, maîtres d'ouvrage, avant tout commencement de mission.

1.2.2 Les obligations du maître d'œuvre

1.2.2.1 De l'existence du contrat, naissent des obligations

Le contrat privé suppose un échange de consentement autour d'obligations contractuelles réciproques. Le contrat de louage d'ouvrage est ainsi qualifié de contrat synallagmatique, par lequel le géomètre-expert s'engage auprès du maître d'ouvrage à exécuter les prestations qui lui ont été commandées, à conserver l'ouvrage en parfait état jusqu'à la livraison, et à livrer les prestations dans les délais prévus par le contrat.

Ces obligations qualifiées d'obligations intellectuelles sont des obligations de moyens et les prestations peuvent être découpées en quatre types de missions :

- des missions de conception
- une mission de direction de l'exécution des travaux
- une mission de direction financière
- une mission d'assistance du maître d'ouvrage à la réception des travaux

De plus, il faut préciser ici que, contrairement aux entreprises ayant signé des marchés de travaux avec le maître de l'ouvrage, le maître d'œuvre n'est pas soumis à une obligation de résultat.

1.2.2.2 Le devoir de conseil et le respect des règles de l'art, des obligations permanentes

La profession de géomètre-expert, instituée par la loi du 07 mai 1946, est gérée par l'ordre des géomètres-experts qui veille à la discipline, au respect des règles de l'art et au respect de la déontologie. Par cette situation et ce statut particulier, le géomètre-expert se doit d'être un professionnel exemplaire aussi bien dans ses missions dites « foncières » pour lesquelles il possède une mission de délégation de service public que dans ses autres missions et notamment ses travaux de maîtrise d'œuvre.

a) *Le devoir de conseil*

Le géomètre-expert est tenu à une obligation générale de conseil tout au long de l'exécution de sa mission et comme tout professionnel, il est réputé tout connaître dans son domaine de compétence. Outre des avis et des conseils, le maître d'œuvre se doit de fournir au maître d'ouvrage et aux entreprises les explications nécessaires à la compréhension des plans et autres pièces qu'il réalise. Cependant l'obligation de conseil n'a pas lieu d'être pour des faits dont le géomètre-expert n'a pas connaissance.⁸

b) *Des prestations conformes aux règles de l'art*

Le géomètre-expert, à l'instar de tout professionnel, est tenu de maîtriser un certain savoir-faire, et de posséder une certaine éthique professionnelle. Les règles de l'art ne sont pas, en général, écrites, mais il est admis en maîtrise d'œuvre de reconnaître la qualification de règles de l'art aux documents techniques unifiés (DTU)⁹.

1.2.2.3 L'obligation d'assurance

a) *Selon l'ordre des géomètres-experts*

Les textes officiels de l'ordre des géomètres experts précisent que le géomètre-expert doit impérativement souscrire une assurance le garantissant contre les dommages issus de l'ensemble de ses activités :

« Tout géomètre-expert, personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée à raison des actes qu'il accomplit à titre professionnel ou des actes de ses préposés, doit être couvert par une assurance. »¹⁰

En tant que maître d'œuvre, le géomètre-expert doit être couvert par une assurance responsabilité civile professionnelle et une assurance décennale¹¹ garantissant la responsabilité des constructeurs d'ouvrages en cas d'action à leur encontre concernant des désordres survenus dans les délais légaux.¹²

En cas de défaut d'assurance, il se voit interdire d'exercer sa profession par le conseil régional de l'ordre.

⁸ Voir également analyse jurisprudentielle : Partie II – 1 – 1.1.4 Le défaut de conseil

⁹ Les documents techniques unifiés sont des normes d'exécution ou de mise en œuvre applicables aux marchés de travaux en France.

¹⁰ Loi n° 46-942 du 7 mai 1946, art. 9-1. Cf. également art. 33 du décret n° 96-478 du 31 mai 1996 : « Les géomètres-experts(...) doivent être couverts par un contrat d'assurance les garantissant contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle(...) »

¹¹ Art. 34 du décret n° 96-478 du 31 mai 1996 : « Le contrat d'assurance de responsabilité civile professionnelle souscrit par les personnes visées au premier alinéa de l'article 33 ne dispense pas celles-ci de la souscription d'autres assurances obligatoires garantissant la responsabilité qui peut leur incomber en vertu, notamment, des articles 1792 et suivants et 2270 du code civil. »

¹² Cf également paragraphe 3.1 La responsabilité des constructeurs

b) Au sens du code des assurances

La loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 dite loi Spinetta, entrée en vigueur en janvier 1979 a, dans un premier temps, confirmé et étendu le principe de l'assurance obligatoire à toute personne physique ou morale dont les responsabilités décennales et biennales peuvent être engagées sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil.

Mais un flou subsistant autour de cette obligation et sur les différentes notions qui l'entourent notamment en voirie et réseaux divers, une réforme de l'assurance construction et de la responsabilité décennale a eu lieu en 2005. L'ordonnance du 8 juin de cette même année a eu pour but de clarifier la situation autour des assurances obligatoires en matière de construction en intégrant le principe de l'assurance obligatoire « tous sauf ».

Ainsi, à la suite de l'ordonnance, le premier alinéa de l'article L 243-1-1 du Code des assurances exclut de l'obligation d'assurance les ouvrages suivants :

« les ouvrages maritimes, lacustres, fluviaux, les ouvrages d'infrastructures routières, portuaires, aéroportuaires, héliportuaires, ferroviaires, les ouvrages de traitement de résidus urbains, de déchets industriels et d'effluents, ainsi que les éléments d'équipement de l'un ou l'autre de ces ouvrages. »

Nous retrouvons dans cette liste les ouvrages d'infrastructures routières, domaine d'intervention des géomètres experts en tant que maître d'œuvre. En suivant le texte, il semble donc que les géomètres-experts soient exclus de l'obligation d'assurance assurant les garanties « constructeur ». D'autant que dans son deuxième alinéa, l'article apporte une autre précision :

« Les voiries, les ouvrages piétonniers, les parcs de stationnement, les réseaux divers, les canalisations, les lignes ou câbles et leurs supports, (...) sont également exclus des obligations d'assurance mentionnées au premier alinéa, sauf si l'ouvrage ou l'élément d'équipement est accessoire à un ouvrage soumis à ces obligations d'assurance. »

Cet alinéa confirme l'hypothèse d'une exclusion d'obligation d'assurance dans le cadre de chantiers concernant des réseaux divers ou canalisations. Mais la jurisprudence est venue par la suite à l'encontre de cette « clarification », en retenant le caractère d'ouvrage pour les VRD, gardant ainsi sa ligne directrice qu'elle possédait avant la rédaction de cette ordonnance.¹³

1.3 Inspiration de diverses sources de droit

La plupart des règles devant être respectées en maîtrise d'œuvre privée sont regroupées au sein du Code Civil. Mais d'autres sources de droit peuvent être utilisées en marché de maîtrise d'œuvre privé afin de s'assurer une protection juridique maximale ou pour établir les pièces du marché de travaux dans une mission d'assistance au maître d'ouvrage pour la rédaction des pièces du marché.

¹³ Cf paragraphe 3.1.3 Les vrd qualifiées d'ouvrage par une jurisprudence constante

1.3.1 Inspiration des règles propres aux marchés règlementés pour la passation des marchés de maîtrise d'œuvre

Lorsque les géomètres-experts traitent avec un professionnel de la construction, de l'immobilier ou de l'aménagement pour la passation d'un marché de maîtrise d'œuvre privé, bien souvent ces derniers possèdent un cahier des charges préalable qu'ils utilisent constamment et qui se retrouve imposé aux maîtres d'œuvre.

Mais lorsqu'il s'agit de travailler avec des particuliers qui souhaitent réaliser une opération d'aménagement sur leurs biens fonciers, c'est évidemment au géomètre-expert de soumettre un cahier des charges qui va encadrer sa mission en complément de la convention. Précisons ici, que la plupart du temps, aucun cahier des charges n'est proposé. Une simple convention parfois trop succincte est souvent le seul écrit liant les géomètres experts maîtres d'œuvre et leurs clients.

Rappelons alors que bien qu'ayant vocation à s'appliquer aux marchés règlementés, les dispositions de la loi MOP et de ses décrets d'application peuvent servir de guide en marchés privés qui ne sont soumis à aucun formalisme particulier.

On retrouve à ce propos dans l'article 1 de l'arrêté du 16 Septembre 2009 portant approbation du cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de prestations intellectuelles, que le CCAG-PI est applicable aux marchés publics de prestations intellectuelles et aux marchés qui s'y réfèrent. Il peut donc très clairement être utilisé en marché privé de maîtrise d'œuvre lorsqu'on en fait référence.

1.3.2 La norme AFNOR NF P03-002 et le CCAG-travaux sources d'inspiration possible pour l'assistance à la passation des contrats de travaux

Un marché de maîtrise d'œuvre privé peut comprendre une mission d'assistance pour la passation des contrats de travaux. Lors de ces missions, les géomètres experts sont amenés à établir les différentes pièces du marché de travaux qui sera signé entre le maître d'ouvrage de l'opération et les différentes entreprises participant à sa réalisation. Bien qu'étant un acteur qu'on pourrait qualifier « d'externe » à ces marchés de travaux, les maîtres d'œuvre doivent être vigilants quant à leur rédaction. Effectivement, ils pourraient voir leur responsabilité engagée en cas « d'erreur » probante. S'inspirer d'écrits existants ou y faire référence est une solution afin d'apporter une sécurisation juridique.

Ainsi, l'association AFNOR, qui est chargée d'une mission d'intérêt général pour organiser et participer à l'élaboration de normes françaises, européennes ou internationales, a mis en place la norme NF P03-002, un CCAG applicable aux travaux de génie civil ¹⁴ faisant l'objet de marchés privés.

¹⁴ Dans son préambule, la norme stipule que les VRD sont des ouvrages de génie civil : « Le terme « génie civil » communément utilisé par référence à la destination des ouvrages plus qu'à des techniques particulières de construction recouvre des travaux appartenant aux domaines « infrastructure et industrie ». Il y a lieu de noter que relèvent du même domaine le principal et l'accessoire indissociable d'un ensemble. Il est rappelé que sont répartis de manière indicative,

Le géomètre expert peut aussi s'influencer une nouvelle fois des règles destinées aux marchés publics, avec le dernier CCAG-Travaux datant de septembre 2009.

Ces modèles doivent tout de même être adaptés à chaque cas d'espèce par ceux qui en feront référence.

2 Les responsabilités du géomètre-expert maître d'œuvre

Outre la responsabilité contractuelle et délictuelle de droit commun, les géomètres-experts, maîtres d'œuvre, supportent aussi une responsabilité des constructeurs.

2.1 La responsabilité des constructeurs

Nous détaillerons ici à travers une étude législative et jurisprudentielle, le caractère de la responsabilité des constructeurs et nous essayerons de montrer comment les maîtres d'œuvre VRD voient leur responsabilité engagée sur ces points.

2.1.1 Généralités

Les garanties spécifiques des constructeurs sont introduites par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil. Nous parlerons ici de la garantie décennale à laquelle sont soumis les géomètres-experts.

La responsabilité des constructeurs est engagée pour des désordres apparus sur des travaux achevés ayant fait l'objet d'une réception¹⁵ sans réserves ou dont les réserves ont été levées, et qui¹⁶, dans un délai de dix ans :

- portent atteinte à la solidité de l'ouvrage : un dommage qui compromet la solidité de l'ouvrage, soit dans son ensemble, soit dans une fraction de l'ouvrage.
- le rendent impropre à sa destination : un dommage qui empêche d'utiliser normalement l'ouvrage.
- portent atteinte à la seule solidité d'un élément d'équipement indissociable.

Dans tous les cas, cela concerne des dommages non-apparents à la réception, et la simple constatation du dommage suffit à établir la responsabilité : la preuve de la faute n'est pas nécessaire, l'article 1792 reposant sur le principe de la présomption de responsabilité.

Pour avoir une responsabilité des constructeurs, plusieurs éléments doivent donc être réunis :

dans le domaine « génie civil », notamment les ouvrages suivants : Eau-Assainissement, Canalisations, Voirie-Réseaux Divers, Infrastructures sportives, Ouvrages d'art ... »

¹⁵ Art. 1792-6 Code civil ; Cf. également paragraphe 3.1.4 ci-dessous

¹⁶ Art. 1792 Code civil

- un constructeur : le géomètre-expert,
- un ouvrage : les VRD,
- une réception,
- et un dommage portant les caractéristiques mentionnées ci-dessus.

2.1.2 Le géomètre expert, constructeur aux yeux de la loi ?

Le terme « constructeur » utilisé dans le Code Civil possède une définition plus large que la notion commune et ordinaire que tout le monde se fait d'un constructeur.

Par son article 1792-1, le Code Civil vient préciser qui est réputé « constructeur » au regard de la loi, en énonçant les catégories suivantes :

*1° Tout architecte, entrepreneur, **technicien**¹⁷ ou autre personne liée au maître de l'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'ouvrage.

Les géomètres experts sont directement visés par la première disposition. Comme affirmé dans les paragraphes précédents, le contrat de maîtrise d'œuvre est un contrat de louage d'ouvrage passé entre un géomètre-expert, et un maître d'ouvrage. Bien qu'il ne construise rien au sens technique, physique du terme, le maître d'œuvre est donc réputé constructeur au sens du Code Civil.

2.1.3 Les VRD qualifiés d'ouvrage par une jurisprudence constante

Les VRD forment la principale source d'intervention des géomètres experts en maîtrise d'œuvre.

L'objectif ici est donc de savoir si les travaux de voirie et réseaux divers ont vocation à déclencher l'application de la responsabilité des constructeurs, c'est-à-dire savoir s'ils rentrent dans les critères d'application de la garantie décennale. En analysant la jurisprudence, nous avons pu nous apercevoir qu'elle était constante sur ses conclusions en ce qui concerne l'attribution de la qualification d'ouvrage aux VRD.

En 1997, les juges se prononçaient ainsi sur un réseau d'assainissement : « *Constituent des ouvrages, au sens des articles 1792 et 1792-1.2° du Code Civil, les réseaux d'évacuation d'eau, construits par un lotisseur, même s'ils ne sont pas rattachés à un bâtiment.* »¹⁸.

¹⁷ Rappelons aussi que le géomètre-expert est défini comme technicien à l'Art 1 de la loi du 07 mai 1946 instituant l'ordre des géomètres experts : « *Le géomètre-expert est un technicien exerçant une profession libérale ...* »

¹⁸ Cass. 3^e Civ. 17 décembre 1997, n° 96-12.209

En 2000, la Cour de Cassation est venue une nouvelle fois rappeler que « *les voies et réseaux divers constituent des ouvrages, même s'ils ne sont pas rattachés à un bâtiment, et relèvent de l'obligation d'assurance des travaux de bâtiment ou des locateurs d'ouvrages* »¹⁹.

Comme affirmé dans le paragraphe 2.2.2.3 sur l'obligation d'assurance, les VRD sont clairement exclus du champ de « l'assurance construction obligatoire » depuis l'ordonnance datant de 2005. Cette affirmation pourrait laisser penser qu'on puisse retirer de manière catégorique les VRD de la liste des ouvrages susceptibles de déclencher la garantie décennale des constructeurs en cas de dommage. Mais attention, les VRD bien qu'exclus du champ de l'assurance obligatoire, restent des ouvrages au sens de la garantie décennale.

En 2007, la Cour de Cassation est même allée à l'encontre de l'ordonnance de 2005 en affirmant que « *les voies et réseaux divers constituent des ouvrages, même s'ils ne sont pas rattachés à un bâtiment, et relèvent de l'obligation d'assurance des travaux du bâtiment ou des locateurs d'ouvrages* » reprenant exactement les termes de l'arrêt cité plus haut datant de 2000.²⁰

Les VRD sont donc considérés comme des ouvrages au sens du Code Civil par les juges du droit, qui tendent même à conserver leur ligne directrice sur la notion d'obligation d'assurance.

2.1.4 La réception, point de départ des garanties des constructeurs

Bien que le maître d'œuvre ne joue qu'un rôle d'assistant aux opérations de réception et que celle-ci reste le fruit d'un accord écrit signé entre les entrepreneurs et le maître d'ouvrage, c'est une étape incontournable et d'une importance extrême pour celui-ci.

Effectivement, la réception, encadrée par l'article 1792-6 du Code Civil est le point de départ des délais de la garantie des constructeurs à laquelle sont soumis les géomètres-experts. L'article introduit la réception comme « *l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement* ».

En ces termes, la loi vient accepter deux sortes de réception : une réception expresse et une réception judiciaire. La jurisprudence est de son côté venue y ajouter une catégorie supplémentaire : la réception dite tacite. Nous apporterons des précisions sur ces trois types de réception dans les paragraphes suivants en exposant que la réception est une notion fondamentale mais fluctuante au gré essentiellement de l'analyse et de l'interprétation que les tribunaux en font.

2.1.4.1 La réception expresse ou amiable

La réception expresse est la forme « normale » de la réception. Elle fait suite à la volonté de réceptionner l'ouvrage de la part de l'entreprise ou du maître d'ouvrage.

¹⁹ Cass. 2^e Civ. 29 mars 2000, n° 98-19566 ; Cf. également Cass. 3^e Civ. 19 juillet 2000, n° 98-20111 ou encore Cass. 3^e Civ. 06 Novembre 2002, n° 01-11311

²⁰ Cass. 3^e Civ. 12 septembre 2007, n° 06-17215

Ainsi, un procès-verbal de réception est dressé avec ou sans réserves et est signé par les parties. Mentionnant une date, il est l'élément essentiel servant de preuve en cas de conflit.

La loi ne prévoit aucun processus de mise en place de la réception amiable, ce que confirme la jurisprudence²¹, mais elle doit être contradictoire²² c'est-à-dire être prononcée en présence des deux parties le jour de la réception. Il faut se référer aux CCAG-travaux ou à la norme AFNOR pour trouver une trace précise d'un formalisme à respecter.

Bien souvent, les chantiers de VRD pour lesquels les géomètres experts interviennent en tant que maître d'œuvre sont découpés en plusieurs lots de marché (Réseaux souples, Assainissement et Eaux pluviales, Voirie, Espaces verts ...). Ce découpage en lots, attribués généralement à différentes entreprises, pose le problème des réceptions multiples et donc de la date fixant le départ du délai des garanties du constructeur.

Effectivement, chaque lot fera l'objet d'une réception particulière. En principe, au sens de l'article 1792-6, il semble qu'une réception globale et unique de l'ouvrage dans son intégralité soit la seule solution envisageable. Mais des clauses contractuelles peuvent prévoir des réceptions par entreprise pour chaque lot.

Outre ces réceptions par lot, lors d'un différé des travaux de finitions pour une opération d'aménagement, une réception partielle est programmée en phase provisoire, avant qu'une réception définitive intervienne lors de l'achèvement total des diverses prestations. Pour les ouvrages ou parties d'ouvrages ayant donné lieu à une réception partielle, le délai de garantie court, sauf stipulation différente du CCAP, à compter de la date l'effet de cette réception partielle. On retrouve cette notion à l'article 42 du CCAG-travaux de 2009.

En réalité, cette réception définitive s'opère le plus souvent en deux temps :

- la réception provisoire, mentionnant toutes les réserves, le plus souvent mineures, auxquelles l'entreprise doit remédier d'ici la réception définitive.
- la réception définitive, lorsque toutes les réserves formulées lors de la réception provisoire ont été levées. Elle constitue le point de départ des garanties.

Sur ce dernier point, notons l'interprétation de la jurisprudence qui stipule que lorsqu'un contrat prévoit une réception provisoire et une réception définitive, le point de départ du délai de la garantie légale est la date de la réception définitive²³. A l'inverse, en l'absence de stipulation contractuelle prévoyant une réception provisoire et une réception définitive, c'est la réception provisoire sans réserves qui est le point de départ de la garantie décennale²⁴.

Cette multitude de notions autour de la réception doit impérativement être clarifiée au sein des dispositions contractuelles pour éviter tout conflit en cas de désordre survenant lors du délai des garanties des constructeurs.

²¹ Cass. 3^e Civ. 12 juin 1991, Bull. civ. III, n°166 : La réception n'est soumise à aucun formalisme.

²² Cass. 3^e Civ. n° 92-14342.

²³ Cass. 3^e Civ. 15 octobre 1985, n° 84-13355

²⁴ Cass, 3^e Civ. 04 juillet 1990, n° 89-11442

2.1.4.2 La réception judiciaire

Dès lors qu'une des parties refuse de réceptionner pour des raisons diverses, une procédure, pour exécuter judiciairement la réception, peut être engagée par la partie qui souhaite réceptionner afin de prononcer une réception judiciaire.

2.1.4.3 La réception tacite

La réception tacite est un mode de réception créé par la jurisprudence²⁵ pour palier un manquement de la loi qui ne prévoit pas ce type de réception pourtant majoritairement utilisé dans la pratique, mais souvent de façon involontaire.

Il ne faut pas confondre réception judiciaire et réception tacite, bien qu'elles soient toutes deux prononcées par le juge. La réception tacite n'est pas sollicitée par le maître d'ouvrage. Elle intervient uniquement lors d'action en justice de la part des maîtres d'ouvrage à la suite de l'apparition d'un désordre et est le fruit d'un travail du juge qui sera amené à rechercher si l'ouvrage était en état d'être réceptionné à un moment t ou non.

Pour qu'il y ait réception tacite, il faut que deux éléments essentiels soient réunis : la prise de possession et le règlement intégral du marché. Pour la jurisprudence, la seule prise de possession ne peut valoir réception tacite. Elle doit être accompagnée de signes montrant une volonté non équivoque de recevoir, et être dépourvue de reproches aux constructeurs ou de refus de paiement.²⁶

Par exemple, Madame X fait construire un pavillon par la société Y. Le 10 avril 1984, à la fin du chantier, Madame X paye le prix intégral des travaux et signe une convention de mise à disposition gratuite de l'immeuble avec la société Y. La maison devient alors pavillon témoin de l'entreprise de construction. Le 08 juillet 1985, le bien est remis à Madame X qui le vend aux époux Z. Ceux-ci constatant des désordres, ont assigné Madame X, les constructeurs et les assureurs en réparation. La Cour d'Appel de Bordeaux a ainsi jugé le 15 mai 2003, que Madame X n'ayant jamais pris possession des lieux dans des conditions lui permettant de se rendre compte de l'état de l'ouvrage, elle n'a pu manifester une volonté non équivoque de recevoir. Elle a donc fixé le 08 juillet 1985, date de prise de possession du pavillon par Madame X comme date de réception tacite de l'ouvrage. La Cour de Cassation a confirmé cet arrêt le 16 février 2005²⁷.

Le juge devra donc reconstituer l'historique du chantier pour déterminer si une réception tacite a pu avoir lieu.

²⁵ Cass. 3^e Civ. 16 juillet 1987, n° 86-11455 : Selon l'article 1792-6 du Code civil, la réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage ; elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement. Caractérise la réception des travaux en conformité avec les exigences légales, la cour d'appel qui, après avoir énoncé que l'article 1792-6 du Code civil laisse subsister la possibilité d'une réception tacite, relève que le maître de l'ouvrage avait pris possession des ouvrages et les avait acceptés sans réserves, n'en contestant que le prix.

²⁶ Cf. note n°24 ; Cf. Cass. 3^e Civ. 14 janvier 1998, Cass. 3^e Civ. 18 novembre 1992.

²⁷ Cass. 3^e Civ. 16 février 2005, n° 03-16880 : arrêt attaqué CA Bordeaux, 15 mai 2003.

2.2 De la responsabilité contractuelle à la responsabilité délictuelle

Il convient ici de définir la responsabilité contractuelle et délictuelle de manière succincte.

2.2.1 Généralités

Les conditions d'engagement de la responsabilité civile sont au nombre de trois :

- Un dommage : il s'agit d'un préjudice matériel subi par le créancier. Pour que la responsabilité soit activée, le dommage doit être direct, certain, licite et actuel.

- Un fait générateur : il peut s'agir d'une faute intentionnelle, ou d'une faute non intentionnelle commise avec imprudence ou négligence.

- Un lien de causalité entre le fait générateur et le dommage²⁸ : le préjudice subi par le créancier doit être la conséquence directe de la faute commise par le débiteur. Il est obligatoire pour qu'il y ait responsabilité.

2.2.2 La responsabilité contractuelle

La responsabilité civile contractuelle de droit commun concerne tout débiteur d'une obligation en raison de l'inexécution ou du retard dans l'exécution de cette obligation à l'exclusion des désordres relevant d'une garantie légale. Elle suppose donc l'existence d'un contrat, ici de louage d'ouvrage comme vu précédemment, entre le géomètre-expert et le maître d'ouvrage.

Elle est fondée sur les articles 1134, 1137 et 1147 du Code Civil. Cependant la jurisprudence avance généralement l'article 1147 pour invoquer la responsabilité contractuelle.

Elle sert également pour sanctionner les manquements à l'obligation de conseil et d'information du géomètre-expert.

2.2.1 La responsabilité contractuelle pour dommages intermédiaires

La théorie des dommages intermédiaires a été créée par la jurisprudence en 1978 avec l'arrêt Delcourt²⁹, puis confirmée par différents arrêts.

Les dommages intermédiaires, à mi-chemin de la garantie biennale de bon fonctionnement et de la garantie décennale, échappent à l'une et à l'autre à la fois, car ils

²⁸ Une exonération de responsabilité a lieu en cas de causalité étrangère : Cf. Partie II, paragraphe 2 « Quels sont les moyens de défense du GE ? La loi a-t-elle prévue des cas d'exonération ? »

²⁹ Cass. 3e Civ. 10 juillet 1978, Bull. Cass. n° 285, p. 220

concernent les gros ouvrages sans porter atteinte à la solidité de l'immeuble ou le rendre impropre à sa destination³⁰.

Cette théorie ne s'applique pas si le vice affectant l'ouvrage est apparent lors de la réception³¹ de celui-ci et seulement si une faute peut être prouvée. Elle doit être invoquée dans les 10 ans à compter de la réception.

Elle a pu par exemple être utilisée par la jurisprudence pour des dommages relatifs à une exécution de travaux non-conformes aux normes, à des microfissures, des problèmes de peinture ne posant pas de problèmes d'étanchéité ...³²

2.2.2 La responsabilité délictuelle

Fondée sur les articles 1382 et suivants du Code Civil, la responsabilité délictuelle concerne les relations extracontractuelles du maître d'œuvre.

L'article 1382 du Code Civil énonce que « tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ».

La responsabilité délictuelle est donc un procédé juridique permettant la mise en œuvre de la responsabilité du géomètre-expert lorsque celui-ci cause un dommage à un tiers, un intervenant du chantier avec qui il ne possède pas de relations contractuelles par exemple, avec pour obligation la réparation du préjudice subi par la victime.

L'ensemble des responsabilités peut être résumé dans le tableau suivant :

³⁰ C'est ce que précise Albert Caston dans sa publication intitulée « Les dommages dits intermédiaires » datée du 03 octobre 2009

³¹ Cass. 3^e Civ. 17 décembre 2003, n° 02-16.322 : Mais attendu qu'ayant relevé que, les désordres étant apparents, les conditions d'application de l'article 1792 du Code civil n'étaient pas réunies, et qu'ils ne pouvaient constituer des vices intermédiaires qui sont obligatoirement des vices cachés, la cour d'appel...

³² Cass. 3^e civ. 16 mai 2001, n° 99-15974 : désordres affectant les peintures des façades ; Cass. 3^e Civ. 3^eème 18 juillet 2001, n° 00-10027 : décollement des briques en parement de façade

	<i>Responsabilité</i>	<i>Type de dommages</i>	<i>Prescription</i> ³³
<i>Responsabilité vis-à-vis du maître d'ouvrage</i>	<i>Pendant les travaux</i>		
	Responsabilité contractuelle de droit commun	-	5 ans à compter de l'exigibilité de la dette
	<i>Après réception des travaux</i>		
	Garantie de bon fonctionnement	Désordres sur les éléments d'équipement	2 ans à compter de la réception
	Garantie décennale	Dommages affectant la solidité de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments d'équipement indissociables, ou le rendant impropre à sa destination	10 ans à compter de la réception
	Responsabilité contractuelle pour dommages intermédiaires	Dommages n'affectant pas la solidité de l'ouvrage mais apparus après réception	10 ans à compter de la réception ³⁴
<i>Responsabilité vis-à-vis des autres acteurs d'un chantier</i>	<i>A l'égard de ses propres sous-traitants</i>		
	Responsabilité contractuelle de droit commun	-	5 ans à compter de l'exigibilité de la dette
	<i>A l'égard des entreprises</i>		
	Responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle	-	5 ans à compter de la révélation du dommage ou de son aggravation
<i>Responsabilité vis-à-vis des tiers</i>	Responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle	-	5 ans à compter de la révélation du dommage ou de son aggravation

³³ La loi n°2008-561 du 17 juin 2008 a réformé pour le simplifier le droit des prescriptions civiles. Précédemment les délais étaient de 30 ans en responsabilité contractuelle et de 10 ans en responsabilité délictuelle.

³⁴ Cass. civ. 3e 11 juin 1981, CJEG février 1982, p. 74

Partie II – Prévention, protection et défense des géomètres experts

Dans cette seconde partie, après une analyse de cas jurisprudentiels et internes à la structure d'accueil, nous nous intéresserons aux moyens qui se trouvent à la disposition du géomètre expert maître d'œuvre afin qu'il puisse prévenir au maximum la survenance d'une mise en jeu de sa responsabilité et aux moyens de défense qu'il possède face à une assignation en justice. Ensuite, nous nous pencherons sur les moyens de mise en œuvre de la responsabilité contractuelle, puis nous terminerons par une description des étapes nécessaires à respecter lors d'une mission de maîtrise d'œuvre d'un lotissement.

1 Analyse de diverses situations

1.1 Quels sont les cas rencontrés à travers la jurisprudence ?

Nous relaterons dans ce paragraphe des cas rencontrés en jurisprudence et qui concernent spécifiquement les géomètres-experts dans leurs missions autour de la maîtrise d'œuvre privée.

1.1.1 Les fautes / erreurs de conception

Les sinistres pour faute de conception sont les sinistres les plus fréquemment enregistrés auprès des assureurs de la profession en matière de maîtrise d'œuvre. Voici quelques exemples jurisprudentiels.

Pour la construction d'un pavillon sous la maîtrise d'œuvre d'un architecte, un cabinet de géomètres-experts s'est vu confier une mission de conception du tracé de la voie d'accès sur le terrain en forte déclivité. Après avoir réalisé son projet de conception, le cabinet a vu ce dernier modifié par l'entreprise en charge des travaux, et l'a validé alors que celui-ci ne permettait pas l'usage normal du chemin, les pentes atteignant par endroits jusqu'à 20 %. La Cour de Cassation a confirmé l'arrêt rendu par la Cour d'Appel, en ce qu'il condamnait la société de géomètres-experts en réparation pour faute de conception engageant sa responsabilité contractuelle sur le fondement de l'article 1147 du Code Civil.³⁵

³⁵ Cass. 3^e Civ. 17 juillet 1996, n° 94-19258

Lorsque la mission du géomètre-expert comprend une partie « visa des études des entreprises », attention alors à bien vérifier les éléments fournis par celles-ci.

Dans le même sens, lorsque le géomètre-expert est chargé de la phase conception du projet, il est préférable qu'il s'entoure d'une équipe pluridisciplinaire, s'il ne possède pas les compétences en interne, afin d'éviter de réaliser des ouvrages impropres à leur destination.

Ainsi un fossé destiné à recevoir les eaux de pluie dans un lotissement mais qui se retrouve en permanence alimenté par les eaux de ruissèlement du terrain voisin, est considéré non conforme aux règles de l'art et impropre à sa destination. Le géomètre expert auteur du projet de conception est condamné solidairement avec le lotisseur maître d'œuvre professionnel à payer le prix des travaux de reprises par le biais de sa responsabilité décennale. C'est l'arrêt établi par la Cour d'Appel de Grenoble en 2012 confirmant ainsi le jugement émit par les juges du fond en première instance.³⁶

1.1.2 Le défaut de surveillance et direction des travaux

Les concepts de surveillance et de direction des travaux sont des notions assez proches par le fait qu'elles soient étroitement liées l'une à l'autre. La jurisprudence entend par surveillance, un contrôle attentif des travaux et un contrôle sérieux de la qualité et de la conformité des matériaux mis en place. Par direction des travaux, les juges entendent le fait de procéder à leur coordination, de prendre les contacts nécessaires, de donner les instructions indispensables, ou encore de faire surveiller l'exécution de ces dernières.

Ainsi, est mis en cause pour défaut de surveillance, un géomètre-expert qui n'a pas vérifié la conformité des remblais posés, des terres de limon ayant été utilisées par l'entreprise alors qu'un remblai de type particulier était imposé. La vérification étant facilement réalisable, puisque les travaux de remblaiement ont duré trois semaines et que la vérification était faisable à l'œil nu pour un professionnel.³⁷

De plus, un géomètre expert signant un « contrat d'ingénierie et d'architecture » avec différents intervenants (architectes ...), peut être condamné solidairement avec ses cocontractants pour défaut de surveillance et de contrôle du chantier, même pour des désordres n'affectant pas sa mission.

Bien que la solidarité prévue au contrat ne portait que sur les études et les contrôles de prix, et que les malfaçons affectaient uniquement l'étanchéité de l'immeuble, la ventilation ou encore la sonnerie, la Cour de Cassation a confirmé en 1996, l'arrêt de la Cour d'Appel en ce qu'il condamnait solidairement l'ensemble des maîtres d'œuvre pour défaut de surveillance. Car l'importance et la multiplication des désordres ont suffi à la Cour pour constater une absence totale de surveillance des travaux de la part de l'ensemble des maîtres d'œuvre.³⁸

³⁶ CA Grenoble, Civ. 2, 28 août 2012, n°10-03372

³⁷ CA Douai, 20 décembre 2012, n°12-02304

³⁸ Cass. 3e Civ. 3 juillet 1996, n° 95-11037

1.1.3 Manquement au devoir de conseil / défaut de conseil

La Cour de Cassation a jugé en janvier 2013³⁹, qu'un géomètre-expert qui n'a pas formulé de prescriptions à son client, professionnel de l'immobilier, concernant l'étude géotechnique réalisée dans le cadre d'une opération de lotissement où il jouait le rôle de maître d'œuvre, cette étude contenant précisément les informations sur l'adaptation des travaux de voirie à la nature du sol et dont l'importance ne pouvait être appréciée que lors de l'exécution des travaux, n'a pas commis de manquement au devoir de conseil et le maître d'ouvrage ne peut se plaindre d'un surcoût engendré par les travaux supplémentaires nécessaires au projet. La Cour a donc exempté le maître d'œuvre de responsabilité compte tenu de la qualification de professionnel de son client.⁴⁰

1.2 Les cas rencontrés en interne

Il s'agira d'exposer des problèmes rencontrés sur deux dossiers différents au sein du cabinet lui-même. Ces problèmes étant liés ou non au géomètre-expert, ils sont la démonstration qu'une gestion rigoureuse des affaires est nécessaire pour que tout se passe du mieux possible.

1.2.1 Incohérences dans les pièces contractuelles et accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite, exemple d'un projet

1.2.1.1 Contexte du dossier

En 2005, le cabinet alors géré par un autre géomètre-expert a été contacté par des particuliers afin de mener à bien une opération de lotissement sur leurs parcelles foncières. La convention signée à ce moment-là entre les parties, divise le rôle du cabinet en deux missions : une mission « géomètre » et une mission « maîtrise d'œuvre ».

Ce projet situé sur la commune de Quimper représentait une mission intéressante pour une structure alors composée de trois personnes, la topographie vallonnée du terrain ainsi que sa superficie apportant une certaine complexité à la gestion du dossier.

Anciens vergers s'étendant sur 5.6 hectares, le découpage de cette surface a été effectué de manière à obtenir des lots de taille moyenne, allant de 600 à 800 m² et tenant compte de la forte déclivité des lieux. 64 lots ont ainsi vu le jour de la manière suivante :

³⁹ Cass. 3e Civ. 29 janvier 2013, n°11-25285

⁴⁰ Cf également paragraphe



Photo aérienne du site (sources : Portail Géofoncier, Géoportail IGN / Sans échelle)

1.2.1.2 Chronologie des faits

L'autorisation d'urbanisme a été obtenue auprès des services d'instruction le 11 juillet 2006. Pendant le délai de recours des tiers, qui est de deux mois, un appel d'offre a été lancé afin de sélectionner parmi plusieurs entreprises celles répondant de la manière la plus judicieuse, autant sur le plan économique, que sur le plan technique, aux esquisses. La première phase des travaux a démarré en novembre 2006 pour s'achever en juillet 2007. Appelée phase provisoire, elle comprenait la réalisation des réseaux souples, des réseaux d'assainissement, et de l'empierrement de la chaussée, les finitions étant différées pour éviter une détérioration des bordures, enrobés ou candélabres, lors de la construction des logements sur les différents lots.

Dans un second temps, les travaux de finitions devaient être entrepris dans un délai de trois ans à compter de l'année d'obtention de l'autorisation d'urbanisme, soit en 2009. Mais compte tenu de la difficulté des lotisseurs de parvenir à la vente de tous les lots dans ce laps de temps, le délai a été prorogé. Ce n'est seulement qu'en septembre 2012 que les travaux de finitions ont enfin pu démarrer. Plusieurs problèmes sont apparus à ce moment. Nous allons les évoquer dans le paragraphe suivant.

1.2.1.3 Problèmes rencontrés

En Septembre 2012, l'entreprise de terrassement a repris les travaux par un réglage du fond de forme et par la mise en place des couches d'assise⁴¹. Après que la pose des bordures ait eu lieu, la société en charge de l'établissement des réseaux souples a procédé à la pose des massifs et mats d'éclairage.

⁴¹ Ce sont les couches de matériaux formant ce que l'on appelle la structure de chaussée.

Une fois les candélabres posés, plusieurs problèmes ont été soulevés, dans un souci de pouvoir procéder facilement à une rétrocession des espaces communs aux services de la ville, comme prévu dans les pièces de l'autorisation d'urbanisme.

a) Des travaux ne respectant pas la norme d'accessibilité aux PMR

Bien que l'arrêté de lotir ait été délivré en 2006, les travaux effectués en cette année 2013, doivent obligatoirement respecter les caractéristiques techniques destinées à faciliter l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite énoncées par l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics⁴². Or dans son article 1 - 3°, le décret précise que les cheminements doivent être d'une largeur de 1,40 m minimum libre de tout obstacle avec une pente en travers de 2 % maximum, cette largeur pouvant être réduite à 1.20 m en l'absence de mur ou d'obstacle de part et d'autre.

Or il s'avère qu'à différents endroits du lotissement, cette largeur n'est pas respectée par la présence des candélabres sur le cheminement. Ainsi, les trottoirs initialement prévus à 1.50 m de large se retrouvent par endroit réduits à 1.20 m. La norme d'accessibilité PMR n'est pas respectée. Le chantier a donc été stoppé en avril 2013.

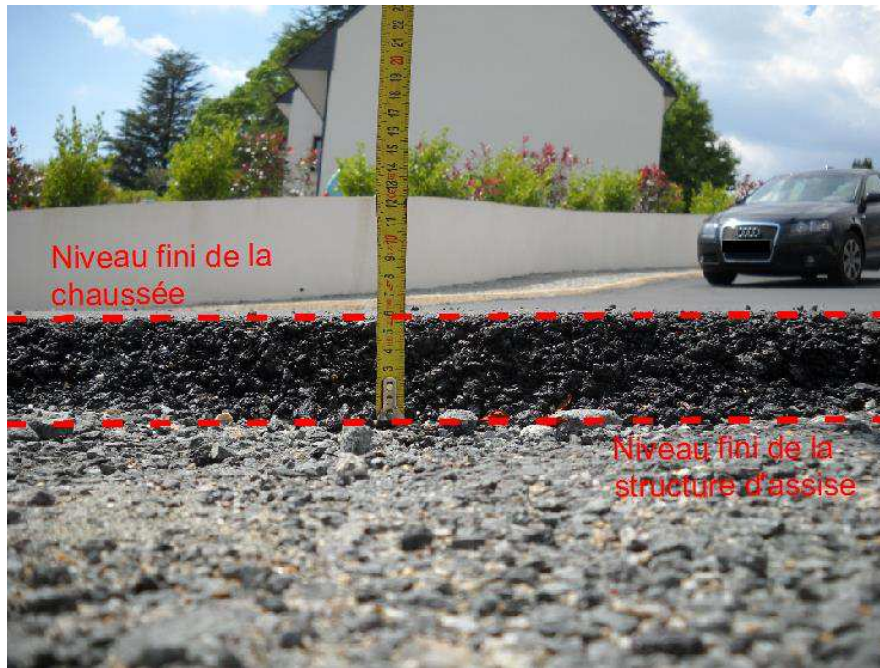


Exemple d'un rétrécissement du cheminement piétonnier dû à la présence des candélabres

⁴² L'article 1 du décret n°2006-1657 précise : A compter du 1er juillet 2007, l'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible. Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

b) *Incohérence de certaines pièces contractuelles*

Un autre problème a été soulevé à cette même période. Par endroit, le réglage de l'empierrement réalisé par l'entreprise n'est pas conforme aux dispositions de l'autorisation de lotir. Le programme des travaux dans le dimensionnement de la structure de chaussée, prévoit une épaisseur de 6 cm de béton bitumineux semi-grenu (BBSG), le plus souvent appelé enrobé, sur la voie et une épaisseur de 5 cm de BBSG sur les trottoirs. Or il s'avère que les couches d'assise ont été réglées à - 5 cm et - 4 cm du niveau fini, la société réalisant les travaux invoquant le fait de s'être basée sur la densité prévue par les pièces du marché.



Exemple d'un empierrement conforme à l'autorisation d'urbanisme

L'ensemble des pièces du marché, que ce soit le détail quantitatif et estimatif (DQE), le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP), ou le descriptif des travaux, comportent une contradiction concernant les enrobés. Tous les paragraphes faisant mention de la couche de roulement parlent d'un enrobé dosé à 90 kg/m² sur 5 cm d'épaisseur pour les trottoirs, et d'un enrobé dosé à 120 kg/m² sur 6 cm d'épaisseur pour la voie. Or d'un point de vue technique, le dosage ne correspond pas à l'épaisseur indiquée.

La masse volumique de l'enrobé est 2350 kg/m³. Pour une épaisseur de 6 cm d'enrobé, on obtient donc un dosage à 140 kg/m², pour 5 cm d'épaisseur, on obtient un dosage à 120 kg/m², et pour 4 cm 90 kg/m².

115	Chaussée, phase définitive (chaussée, parkings, liaison Chemin du Quinquis et raccordement Rue Hent Kamm) Nettoyage, puis tapis d'enrobés O/6 sur 6 cm d'ép. à 120 kg/m ² , y compris voile d'accrochage	m ²	7300
116	Confection des trottoirs (phase définitive) : Nettoyage, desherbage, puis tapis d'enrobés sur 5cm d'épaisseur O/6 à raison de 90 kg/m ²	m ²	2100

Extrait du descriptif des travaux et de ses incohérences

De plus, les profils en travers type qui sont des dessins illustrant une coupe en trois dimensions de la future chaussée, comportent dans leur légende une information encore différente sur cet enrobé à réaliser. Il y est mentionné la réalisation sur trottoirs d'un tapis d'enrobé de 4 cm dosé à 110 kg/m² et d'un tapis d'enrobé sur chaussée d'une épaisseur de 5 cm dosé à 130 kg/m².

1.2.1.4 La responsabilité du maître d'œuvre en cause ...

La réalisation d'un cheminement non conforme aux règles d'accessibilité semble être une faute imputable au géomètre-expert maître d'œuvre. Professionnel ayant facilement accès à une documentation juridique et technique, il ne peut ignorer l'existence de ces textes, ainsi que leur date d'application. L'ordre des géomètres experts est de plus un acteur majeur dans les discussions avec les communes et les services de l'Etat sur les questions d'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Avant la reprise des travaux en septembre 2012, le maître d'œuvre se devait de vérifier l'ensemble des points permettant de se conformer à la législation en vigueur. Toutefois, un flou subsiste autour de la date d'application des décrets et de l'arrêté. Le 1^{er} juillet 2007 est la date butoir fixée par l'article 1 du décret n° 2006-1657, imposant au-delà la réalisation de travaux conformes aux dispositions techniques. Mais ce dernier ne précise en aucun cas, la situation des lotissements qui ont en suspend les travaux de finitions, tel est le cas de ce dossier.

N'existant pas de note d'information apportant des précisions, ou encore de jurisprudence illustrant ce genre de situation, il est difficile de savoir si les travaux peuvent être considérés dans leur globalité, la chaussée ayant été dimensionnée et l'empierrement ayant été réalisé avant juillet 2007 ; ou si le fait de réaliser des travaux de finitions postérieurement à juillet 2007, engendre systématiquement une obligation de respect des dispositions relatives à l'accessibilité dans la réalisation de ces derniers.

L'arrêté de janvier 2007 ne peut pas être respecté dans sa globalité. Il est par exemple impossible de modifier la structure de la voirie effectuée en 2006 afin d'obtenir des pentes en long et des paliers de repos conformes à l'article 1, 1^o de l'arrêté⁴³. Le projet n'étant pas en adéquation avec ces stipulations, et compte tenu de la topographie des lieux, il faudrait repartir de l'état initial. Mais au-delà de ces prescriptions techniquement irréalisables, certaines des dispositions peuvent être respectées :

⁴³ Article 1, 1^o arrêté du 15 janvier 2007 : Les caractéristiques techniques destinées à faciliter l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite des équipements et aménagements relatifs à la voirie et aux espaces publics sont les suivantes :

1^o Pentes

Lorsqu'une pente est nécessaire pour franchir une dénivellation, elle est inférieure à 5 %. Lorsqu'elle dépasse 4 %, un palier de repos est aménagé en haut et en bas de chaque plan incliné et tous les 10 mètres en cheminement continu. Un garde-corps permettant de prendre appui est obligatoire le long de toute rupture de niveau de plus de 0,40 mètre de hauteur.

En cas d'impossibilité technique, due notamment à la topographie et à la disposition des constructions existantes, une pente de cheminement supérieure à 5 % est tolérée. Cette pente peut aller jusqu'à 8 % sur une longueur inférieure ou égale à 2 mètres et jusqu'à 12 % sur une longueur inférieure ou égale à 0,50 mètre.

- Pente transversale des cheminements à 2 % maximum : initialement prévu dans l'autorisation d'urbanisme obtenue en 2006.
- Largeur du cheminement égale ou supérieure à 1.40 m en tout point : techniquement réalisable mais sous réserve de l'obtention d'un permis modificatif.
- Contrastes visuels sur le mobilier urbain, bandes podotactiles au droit des passages piétons : réalisable avec avenants aux marchés des entreprises.

Dans leur interprétation de la loi, les juges retiendront certainement cette possibilité d'adaptation du chantier face aux normes en vigueur, mais aussi et surtout l'obligation de moyen que se doit de mettre en œuvre le géomètre-expert pour arriver à une situation se rapprochant au mieux de la mise en conformité.

En suivant cette logique, les travaux de finitions d'un lotissement dont la première phase, dite phase provisoire des travaux a été engagée avant le 1^{er} juillet 2007, doivent se conformer le plus justement possible aux dispositions techniques de l'arrêté de janvier 2007, au risque sinon de voir pour le maître d'œuvre sa responsabilité civile contractuelle mise en jeu. Bien évidemment, à l'heure actuelle le nombre de dossier se trouvant dans cette situation est limité, voir quasi inexistant au sein de cabinets de taille moyenne.

1.2.1.5 ... Mais une responsabilité à torts partagés

Pour le deuxième problème soulevé, sur les incohérences entre l'épaisseur d'enrobé et le dosage prévus par les pièces du dossier, il semble que la responsabilité du géomètre-expert, puisse être engagée mais de façon solidaire avec l'entreprise réalisant les travaux. Effectivement, bien qu'ayant connaissance de la contradiction, l'entreprise n'en a jamais fait part au cabinet. Or il est dans son obligation en tant que professionnel de réaliser un devoir de conseil permanent envers le maître d'œuvre, c'est-à-dire de lui signaler toute erreur, omission ou insuffisance dans ses documents, car sur certains points techniques et notamment les enrobés, l'entrepreneur peut souvent avoir des connaissances plus précises que le maître d'œuvre.

1.2.2 Réception du poste incendie non réalisée en phase provisoire

1.2.2.1 Contexte du dossier

Dans cette affaire, il s'agit à nouveau d'une opération de réalisation de lotissement à usage d'habitation.

En début d'année 2006, le cabinet a été missionné par un particulier afin de mener à bien ce projet. La commande a été découpée en une mission géomètre (Bornage, document modificatif du parcellaire cadastral ...) et une mission maîtrise d'œuvre (Conception, suivi de chantier ...).

L'opération, située au sein d'un hameau sur la commune d'Elliant, ville du pays de Quimper, s'étend sur une superficie de 8300 m². Après diverses études, un projet de création de sept lots à bâtir a été déposé en mairie.



Photo aérienne du site (sources : Portail Géofoncier, Géoportail IGN / sans échelle)

1.2.2.2 Chronologie des faits

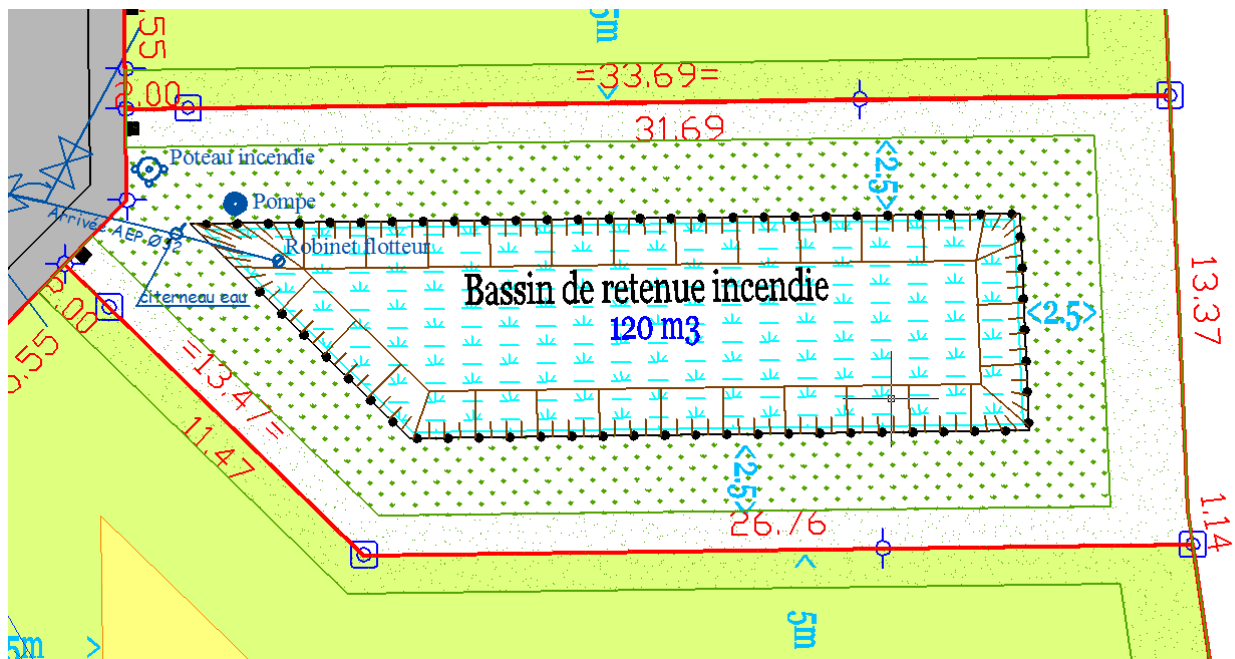
Le 26 juin 2006, l'autorisation d'urbanisme a été obtenue, permettant de commencer la consultation des entreprises afin d'envisager un démarrage des travaux au début du mois de septembre 2006. C'est donc le 12 septembre 2006 que la première phase des travaux a commencé, pour se terminer en décembre 2006 et laisser place à la conception des habitations. En 2012, les colotis ont suscité un intérêt à voir les travaux de finitions engagés. Ceux-ci auraient déjà dû être entamés en fin d'année 2009.

1.2.2.3 Les problèmes rencontrés

Un premier état des lieux effectué à la suite de cette demande a permis de soulever divers problèmes d'ordre technique liés au poste de défense incendie.

Lors de la phase d'études, le réseau d'eau potable ne supportant pas les caractéristiques suffisantes pour la mise en place d'un poteau incendie répondant aux normes de l'arrêté du 1er février 1978 approuvant le Règlement d'Instructions et de Manœuvres des sapeurs-pompiers communaux, il a fallu trouver une alternative afin d'assurer la défense incendie des futures habitations. Cet arrêté précise que les pompiers doivent trouver sur place en tout temps un volume d'eau correspondant à 120 m³ et être desservis par un réseau de distribution à un débit de 60 m³/h minimum sous 1 bar de pression. Le réseau d'eau potable était insuffisamment dimensionné, la solution envisagée a été la suivante : réaliser un bassin de retenue incendie d'une capacité de 120 m³ couplé à un système pompe / poteau incendie comme indiqué sur le dessin ci-dessous. Pour conserver en permanence un volume d'eau égal

à 120 m³ disponible, le bassin a également été relié au réseau d'adduction en eau potable muni d'un système de remplissage automatique.



Plan du bassin et de ses équipements (sans échelle)

Légalement, le poste incendie doit être en service dès la fin de la phase provisoire des travaux. Effectivement, les constructions des maisons d'habitation démarrant à partir de ce moment-là, il est évident que l'ensemble doit être opérationnel pour permettre une intervention efficace des sapeurs-pompiers en cas de sinistre quelconque au sein du lotissement. Une réception avec le service départemental d'incendie et de secours doit également être systématique à chaque création d'un nouveau point d'eau incendie. Cette réception doit permettre de s'assurer que le point d'eau incendie correspond en tout point aux spécificités de conception et d'installation.

Or il s'avère qu'au dossier aucune trace de cette réception n'a été retrouvée. De plus, la mise sous tension de la pompe n'a pas été demandée auprès des services d'ERDF, incluant de ce fait qu'aucuns essais n'aient été réalisés.

L'autre problème survenu, est celui de l'état dégradé du bassin de retenue en cette année 2013 :

- Une clôture grillagée partiellement détruite
- Une végétation abondante
- Un portillon d'accès non verrouillé



Prise de vue à l'arrière du bassin en février 2013

1.2.2.4 Un maître d'œuvre visiblement responsable

Cette situation est en tout état de cause une situation dangereuse. L'accès non protégé à une telle zone peut engendrer à tout moment un accident corporel et l'absence d'un dispositif fonctionnel empêche les pompiers d'agir dans des conditions optimales.

Le géomètre-expert maître d'œuvre est clairement en faute concernant l'état du bassin. La réception de l'ouvrage n'ayant pas eu lieu, c'est au maître d'œuvre d'en assurer un entretien constant, pour permettre un fonctionnement normal et permanent du point d'eau. A ce propos, l'ouvrage ayant été achevé depuis 2006, un contrat d'entretien avec un prestataire de service aurait dû être établi, non seulement pour éviter un développement de la végétation mais aussi concernant la maintenance mécanique de la pompe qui, compte tenu de sa faible activité, doit être contrôlée périodiquement pour être opérationnelle en temps voulu.

La responsabilité civile contractuelle du maître d'œuvre aurait pu être actionnée par le maître d'ouvrage afin d'assurer la remise en état du bassin, et de la pompe.

2 Quels sont les moyens de défense du géomètre-expert ? La loi a-t-elle prévu des cas d'exonération ?

Nous verrons donc par la suite que le géomètre expert a plusieurs moyens de se défendre. Nous exposerons tout d'abord qu'il peut démontrer que le dommage n'est pas lié à sa propre activité ; puis qu'il peut démontrer l'existence d'une force majeure et enfin qu'il peut aussi prouver le fait du maître d'ouvrage le cas échéant.

2.1 Démontrer que le dommage n'est pas imputable à leur activité.

Pour la jurisprudence, l'existence d'un lien direct entre l'activité du constructeur et le dommage est indispensable pour qu'il y ait condamnation de ce dernier.

Toutefois la garantie des constructeurs est sans faute. Elle n'a pas besoin d'être démontrée pour qu'il y ait interruption des délais (deux ou dix ans). Les maîtres d'ouvrage peuvent ainsi se retourner contre n'importe lequel des constructeurs ou contre plusieurs constructeurs à la fois, qui devront par la suite se partager la responsabilité suivant les torts de chacun. Le géomètre-expert devra à son tour se retourner contre le constructeur fautif s'il estime être irresponsable.

Mais le flou autour de la notion de « constructeur » attribuée aux maîtres d'œuvre, vient une nouvelle fois jouer les trouble-fête. Il paraît complexe de discerner des activités imputables et des activités non imputables au maître d'œuvre du fait de sa « non-intervention » matérielle sur un chantier. Il est donc très difficile d'établir ce lien direct entre le dommage et l'activité du géomètre expert. Pourtant, il est souvent condamné solidairement avec le ou les entrepreneurs au même titre que l'architecte ou le constructeur de maisons individuelles lorsqu'il s'agit de constructions au sens propre du terme. Bien sûr lorsque la mission est contractuellement limitée, le géomètre expert se verra épargné.

2.2 Démontrer l'existence d'une force majeure.

La force majeure est très rarement admise par la jurisprudence puisqu'elle répond à trois critères bien précis. Il faut que l'évènement soit extérieur, imprévisible et irrésistible. Le caractère de force majeure est essentiellement accordé lors d'intempéries exceptionnelles, encore faut-il que le « constructeur » réussisse à prouver que, de mémoire d'homme, c'est-à-dire cent ans environ, un tel épisode ne s'est jamais produit au même endroit.

Par exemple, la sécheresse ne constitue pas en elle-même un cas de force majeure puisqu'elle ne possède pas le caractère imprévisible bien qu'ayant fait l'objet d'une constatation administrative de catastrophe naturelle. C'est ainsi qu'a conclu la Cour de Cassation en 1986.⁴⁴

⁴⁴ Cass. 3^e Civ. 13 mai 1986

2.3 Prouver le fait du maître de l'ouvrage lui même

2.3.1 L'immixtion

L'immixtion du maître d'ouvrage sur un chantier peut être un événement retenu par les juges pour exonérer le maître d'œuvre de responsabilité. Par immixtion, la jurisprudence n'entend pas le seul fait d'une présence physique, mais plusieurs critères cumulatifs doivent exister pour que le maître d'œuvre se voit déchargé de certaines responsabilités.

Il faut que le maître d'ouvrage, intervenu sur les lieux, possède une compétence notoire en la matière, c'est-à-dire qu'il soit spécialiste dans le domaine d'intervention, et qu'il y ait une prise de responsabilité au sens technique comme par exemple lorsqu'il impose son plan.⁴⁵

Le fait que le maître d'ouvrage soit qualifié de professionnel de l'immobilier, de la construction ou encore de l'urbanisme, permet aussi au maître d'œuvre de voir son obligation de conseil atténuée, voire inexistante dans certains cas. Lorsque le maître d'ouvrage est plus compétent que le géomètre-expert, les juges considèrent que ce dernier ne doit aucun conseil et ne peut être tenu pour responsable de quelconque dommage.⁴⁶

2.3.2 L'acceptation délibérée du risque

Ce mécanisme est différent de l'immixtion par le fait que la compétence notoire du maître d'ouvrage n'entre pas en jeu pour qualifier une décision de prise de risque.

Lorsqu'un maître d'ouvrage passe outre les conseils formulés par un maître d'œuvre exposant clairement un risque, alors le juge considèrera qu'il y a acceptation délibérée du risque par celui-ci ce qui entraînera une exonération du maître d'œuvre. Il est nécessaire qu'il y ait eu une véritable mise en garde de la part du géomètre expert exposant les dangers encourus et les conséquences engendrées par la poursuite des travaux et qu'il y ait eu un refus expresse de la part du client.

Lorsque les souhaits du maître d'ouvrage sont incompatibles avec les règles de l'art, mais ne portent pas atteinte à la sécurité de l'ouvrage, le maître d'œuvre peut choisir de continuer sa mission après avoir exposé clairement ses conseils comme indiqué dans le paragraphe précédent. A l'inverse, si la sécurité de l'ouvrage et des personnes est en jeu, le maître d'œuvre se doit d'interrompre les travaux et de refuser de continuer la mission.

2.3.3 Une mauvaise utilisation de l'ouvrage

Outre l'immixtion et l'acceptation délibérée du risque, le maître d'ouvrage peut se voir reprocher son attitude après la réception à l'égard de son bien. Une mauvaise utilisation de l'ouvrage, c'est-à-dire une utilisation non conforme à sa destination initiale, ou un défaut

⁴⁵ Cass. 3^e Civ. 17 octobre 1972, n°71-11847

⁴⁶ Voir également : Partie II – 1 – 1.1.4 Manquement au devoir de conseil / Défaut de conseil

d'entretien, qui entraînerait une dégradation de celui-ci, sont de nature à exonérer le maître d'œuvre de toute responsabilité.

Bien évidemment, il faut que la mauvaise utilisation soit la cause de la dégradation pour que le géomètre expert soit exempt de tout reproche.

3 Le contrat peut-il prévoir des clauses d'exonération ?

Pour s'assurer une protection juridique maximale, rédiger un contrat étoffé et précis paraît être la meilleure des solutions. Bien souvent, ces conventions signées avec les maîtres d'ouvrage sont les maillons faibles des maîtres d'œuvre car elles sont trop imprécises, trop succinctes et ne protègent pas suffisamment le géomètre-expert en cas de problèmes. Pourtant, insérer des clauses afin de se prémunir et de clarifier les relations contractuelles est facilement réalisable. Le géomètre-expert devra toutefois veiller à ce que ces clauses ne soient pas contraires aux règles dites d'ordre public ou qu'elles ne soient pas trop abusives. Le cas échéant, elles seront réputées non écrites et ne pourront avoir de valeur contractuelle

Différents types de clauses peuvent être incluses dans un contrat.

3.1 Les clauses de non responsabilité ou clauses limitatives de la responsabilité

Comme son nom l'indique, mettre en place une clause de non responsabilité permet, en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution de son obligation, au géomètre expert maître d'œuvre de s'exonérer de responsabilité.

3.2 Les clauses résolutoires

Ces clauses permettent la résolution automatique du contrat en cas d'inexécution de ses obligations par l'un des cocontractants.

3.3 Les clauses pénales

Le géomètre-expert peut, par l'intermédiaire des clauses pénales, fixer à l'avance et forfaitairement le montant des dommages et intérêts dû en cas d'inexécution de son obligation par l'une des parties.

4 Quels sont les moyens de mise en œuvre de la responsabilité contractuelle ?

Il nous a paru intéressant de parler dans ce quatrième paragraphe des moyens de mise en œuvre de la responsabilité contractuelle. Il est important pour le maître d'œuvre, en tant que cocontractant, de savoir à quel acte il peut être confronté au cas où il manquerait à ses obligations.

4.1 Exception d'inexécution

C'est le droit que possède chaque partie à un contrat synallagmatique, tel que le contrat de louage d'ouvrage, de refuser d'exécuter sa mission tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due. C'est à la fois une garantie pour le créancier, et un moyen de pression sur le débiteur, qui doit s'exécuter s'il veut obtenir la prestation promise.

Elle n'est pas généralisée à tous les contrats synallagmatiques par le Code Civil, mais la jurisprudence l'a généralisée en 1956 avec un arrêt de la Cour de Cassation qui signifiait ainsi « L'interdépendance des obligations réciproques résultant d'un contrat synallagmatique donne le droit à l'une des parties de ne pas exécuter son obligation quand l'autre n'exécute pas la sienne ». ⁴⁷

L'exception d'inexécution suspend la prestation de celui qui l'invoque, empêchant le cocontractant d'intenter toute action contre celui-ci. Le contrat n'est pas résolu, il est toujours valable et une fois que le débiteur se sera exécuté, le créancier devra de nouveau s'exécuter lui aussi.

4.2 Mise en demeure

La mise en demeure constitue un moyen de pression pour inciter officiellement une personne à se soumettre à ses obligations. Si le débiteur ne donne aucun signe de vie après la mise en demeure, ou s'il s'y oppose, le créancier peut le poursuivre en justice.

La mise en demeure n'est pas soumise à un formalisme particulier mais peut se présenter sous différentes formes, que ce soit un acte d'huissier, une lettre simple ou un événement prévu conventionnellement. L'article 1139 du Code Civil précise que : « *Le débiteur est constitué en demeure, soit par une sommation ou par autre acte équivalent, telle une lettre missive lorsqu'il ressort de ses termes une interpellation suffisante, soit par l'effet de la convention, lorsqu'elle porte que, sans qu'il soit besoin d'acte et par la seule échéance du terme, le débiteur sera en demeure.* ». Toutefois la mise en demeure quand il s'agit d'une lettre missive doit comporter les coordonnées de l'expéditeur, les coordonnées du destinataire, la date, le corps de texte exposant le problème et signifiant « mise en demeure », et être signée.

4.3 Action en justice

Le dernier moyen à disposition du maître d'œuvre est d'intenter une action en justice, qui peut avoir une portée différente selon que la nature de la demande porte sur :

- Une exécution forcée : lorsque cela est possible, le maître d'œuvre peut demander à ce que le cocontractant s'exécute comme convenu lors de la signature conjointe du contrat.

⁴⁷ Cass. soc., 31 mai 1956

- Une résolution du contrat : c'est l'annulation du contrat. La résolution permet de considérer que le contrat n'a jamais existé et remet les cocontractants dans la situation où ils se trouvaient avant celui-ci.
- Une résiliation du contrat : elle supprime les effets pour l'avenir mais ne supprime pas la ou les parties du contrat qui ont déjà été exécutées.

Des dommages et intérêts peuvent également être demandés.

5 Identification d'un formalisme à respecter pour chaque phase d'une mission de maîtrise d'œuvre privée en lotissement.

En concertation avec l'équipe VRD du cabinet, nous avons pu dresser une liste plus ou moins exhaustive des différentes étapes à respecter lors d'une opération d'aménagement privée.

Avant de rentrer dans les détails, précisons quelques points qui, dans toute situation, seront les bienvenus.

- Une **obligation de conseil permanente** est essentielle pendant la durée totale de la ou les missions confiées par un client. Pour être efficace, une obligation de conseil doit être effectuée par écrit et être complète. Le géomètre-expert doit signifier son désaccord, exposer clairement les points et les motifs de son désaccord et enfin avertir le maître d'ouvrage sur les conséquences engendrées par un maintien de position de sa part sur ces désaccords.
- Prendre des **photos** avant, pendant et à la fin du chantier est une opération facilement réalisable. En cas de conflit, elles serviront de preuves. Penser à en effectuer une impression en mentionnant la date et l'heure des clichés.
- Attention à la **bonne rédaction** des pièces contractuelles, afin d'éviter toute contradiction.
- Toujours tenir informé par écrit le maître d'ouvrage de la situation.
- S'assurer d'une **sécurité** permanente sur le chantier.

1. Diagnostique / Etudes préliminaires :

- Analyse du programme du maître d'ouvrage (Lorsque celui-ci en a un)
- Effectuer une visite sur les lieux
- Recherche et analyse des données juridiques (PLU, SCOT, ou tout autre documents d'urbanisme ...)

- Analyse éventuelle des données techniques fournies par le maître d'ouvrage (sondages, études hydrauliques ...)
- Voir AVP sinon
- Démarches auprès des concessionnaires afin de connaître la position et le dimensionnement des réseaux au droit du projet (Commune, ERDF ...)
- Analyse des plans de récolement et ouvrages existants
- Réalisation d'esquisses d'aménagement sur support cadastral
- Calcul d'un chiffrage sommaire des coûts de travaux de viabilisation
- Analyse de l'ensemble de ces données et transmission au maître d'ouvrage par écrit des prescriptions, des observations, des recommandations ressorties de cette analyse et des différentes difficultés qui pourraient être rencontrées
- Servitudes, incapacité / insuffisance des réseaux existants, difficultés techniques, financières, juridiques ...

A ce moment-là, réponse à la question : ***le projet est-il réalisable, viable ? oui ou non***

2. Avant-projet :

- Consultation des concessionnaires
 - Demandes de raccordement (devis ...)
 - Position des futurs raccordements
 - Position des ouvrages futurs
- Etude de la nature du sol par un cabinet hydraulique ou géotechnique (étude hydraulique, dossier loi sur l'eau) : analyse des sondages
- Synthétiser et tenir informer le maître d'ouvrage
- Etablissement des esquisses d'aménagement sur support topographique
- Modification de l'AVP selon les observations du maître d'ouvrage
- Consultation des services administratifs : réunions et démarches nécessaires en vue de l'obtention des accords des administrations (Mairie, DDTM, services techniques...), des concessionnaires, des services de sécurité (SDIS...), ABF ...
- Etablissement du dossier de PA : documents graphiques et pièces écrites
- Déposer aux services compétents.

Base pour la réalisation d'un estimatif prévisionnel afin de définir la viabilité financière du projet.

3. Projet :

- Réalisation des études et plans de conception

- Caractéristiques et dimensions des ouvrages
- Définir un coût prévisionnel des travaux
- Fixer un échéancier d'exécution

4. Assistance aux contrats de travaux :

- Montage du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE)

- Etablissement des documents (respect de l'arrêté de lotir et des pièces du Permis d'Aménager (PA) ; respect des prescriptions loi sur l'eau)

- Projet de consultation :

- Tous les plans : voirie et réseaux
- CCTP, CCAP, DQE, BPU, planning, PGC le cas échéant
- Transmission au maître d'ouvrage d'un coût technique détaillé

- Appel d'Offres (AO) :

- Proposer plusieurs entreprises par lot (si possible)
- Dresser la liste des entreprises à consulter avec le Maître d'Ouvrage
- Lancer l'AO ; Transmettre DCE aux entreprises
- Analyse des offres en fin d'AO → Effectuer un tableau comparatif (suivant le RC s'il y en a un)
- Participer au choix des entreprises par le MO → Conseil sur le plan technique des offres
- Communiquer aux entreprises les choix du MO

- Signature des marchés :

- Assister le MO pour la signature des marchés avec les entreprises
- Remettre aux entreprises le dossier marché des travaux = toutes les pièces nécessaires à la bonne exécution du marché qui n'auraient pas été fournies dans le DCE.

5. Visa des études :

- Vérifier toutes les pièces remises par les entreprises avant la phase exécution → Viser l'ensemble des plans exé
- Approbation par écrit des plans exé par les services concernés (divers concessionnaires)

6. Direction de l'exécution des travaux :

- Elaborer un planning d'exécution → faire signer par toutes les entreprises
- Réceptionner avec les entreprises l'état du chantier avant démarrage des travaux
- Transmettre dans des délais raisonnables les Ordres de Services (OS) de début et de fin de mission aux entreprises
- Organiser des réunions de chantier hebdomadaires, et s'assurer d'une diffusion rapide des Procès Verbaux (PV) de chantier aux différents intervenants
- Etre en lien avec le SPS le cas échéant
- S'assurer du respect des études dans la réalisation des ouvrages
- S'assurer que l'exécution des travaux est conforme aux prescriptions des contrats de travaux
- S'assurer que les documents qui doivent être produits par les entreprises sont conformes et ne comportent ni erreur, omission ou contradiction décelables par un professionnel
- Informer systématiquement le MO sur :
 - l'état d'avancement
 - les prévisions des travaux et des dépenses → indication des évolutions / contraintes
- Rédiger systématiquement des avenants aux contrats lorsque le marché est modifié après signature
- Relances des entreprises
- Décomptes / Acomptes
- Transmettre un avis au MO sur les réserves formulées par les entreprises
- Veiller au respect de l'environnement, de la propreté du site
- Vérifier que les travaux sont conformes à l'arrêté de lotir, aux pièces du PA et à la réglementation accessibilité

7. Assistance à la réception :

- Organiser les opérations préalables à la réception des travaux
 - Dresser la liste des travaux à effectuer pour une « bonne » réception

- Assister le MO à la bonne réception des ouvrages en présence de l'ensemble des entreprises et des concessionnaires

- Lorsqu'il y a un différé des travaux de finitions : prévoir une réception partielle de l'ouvrage

- PV à transmettre et faire signer au MO et entreprises
- DGD
- Liste des réserves levées par entreprises
- Assurer le suivi et la levée des réserves
- DOE □ Plans d'exé, plans de récolement, notices de fonctionnement et prescriptions de maintenance des fournisseurs des éléments mis en œuvre
- Suivre la réparation des désordres
- Transmettre les instructions pour réparation et remise en état par les entreprises

Conclusion

La diversification est un besoin permanent ressenti au sein des structures de géomètres experts et qui s'accroît par la modernisation du métier. Ce mémoire, qui traite de la maîtrise d'œuvre privée et des responsabilités du géomètre expert, montre combien il est important pour lui de maîtriser chacune de ses spécialités, autant sur le plan juridique que sur le plan technique.

La première partie de ce mémoire, très théorique, a permis de comprendre et d'analyser d'une part les notions juridiques entourant la maîtrise d'œuvre privée et d'autre part les responsabilités auxquelles sont soumis les géomètres-experts maîtres d'œuvre. Nous nous sommes arrêtés principalement sur la responsabilité des constructeurs, notion relativement floue, pour démontrer que les géomètres-experts, qui sont un des acteurs majeurs dans la réalisation d'un ouvrage, sont contraints de supporter une garantie des constructeurs (biennale et décennale). En ce sens, la jurisprudence conserve sa ligne de conduite qualifiant les VRD d'ouvrage. Bien évidemment, le maître d'œuvre étant lié par un contrat de louage d'ouvrage avec le maître d'ouvrage, ils sont assujettis à une responsabilité contractuelle, mais aussi délictuelle. Cette dernière, parfois obsolète, est d'une même importance que les deux autres puisqu'elle peut être engagée par tout tiers à l'opération ne possédant pas de relations contractuelles avec le géomètre expert.

Dans un second temps, l'analyse jurisprudentielle, ainsi que les manquements observés dans les dossiers au sein même de la structure d'accueil, démontrent combien la méconnaissance des éléments juridiques et les approximations d'un point de vue technique peuvent entraîner de lourdes conséquences pour les géomètres-experts. Le maître d'œuvre se doit d'être rigoureux et attentif non seulement au travail qui émane de sa société, mais il se doit aussi d'être vigilant sur les moindres actions de ses collaborateurs sur un chantier.

Ces analyses nous ont amenés à nous pencher dans un troisième temps sur les moyens à disposition du maître d'œuvre pour se prémunir, se protéger et enfin se défendre.

Le contrat de louage d'ouvrage est à la base de toutes relations contractuelles. Une bonne rédaction est donc primordiale. N'étant soumis à aucun formalisme précis, le géomètre expert peut y apporter autant de précisions qu'il souhaite, telles que des clauses de non responsabilité ou des clauses résolutoires. Actuellement, il est d'ailleurs dommage que cette profession ne bénéficie pas de l'appui de l'ordre des géomètres experts dans la rédaction d'un contrat type, à l'instar des architectes.

Dans l'exécution de sa mission, le géomètre expert est contraint de respecter des étapes précises. Le bilan dressé en fin de mémoire est une liste qui se veut la plus exhaustive possible des points à respecter lors d'une mission de maîtrise d'œuvre privée. Intégrer ce genre de système dans un cabinet est une solution idéale pour une gestion soignée des dossiers et pour limiter les dysfonctionnements lorsque plusieurs personnes sont amenées à suivre une même affaire.

Enfin la communication tout au long de la mission est aussi un élément clé du rôle du maître d'œuvre. Il se doit d'être en relation permanente avec les différents acteurs et ne doit

pas oublier de donner ses conseils. Pour réaliser un « bon » devoir de conseil envers les entreprises et le maître d'ouvrage, il faut que celui-là se fasse par écrit.

Pour moi, ces cinq mois passé à travailler sur ce mémoire m'ont permis de me pencher un peu plus sur cet univers qui m'était presque inconnu. Ainsi je ressors grandi et enrichi de connaissances. De plus, la rédaction du mémoire a été une expérience montrant combien il est parfois difficile de synthétiser un ensemble d'informations pour les rendre accessibles à tous.

Liste des abréviations

ABF : Architecte des Bâtiments de France
AO : Appel d'Offres
AVP : Avant-Projet
BPU : Bordereau des Prix Unitaires
CA : Cour d'Appel
CCAG : Cahier des Clauses Administratives Générales
CCAP : Cahier des Clauses Administratives Particulières
CCTP : Cahier des Clauses Techniques Particulières
DCE : Dossier de Consultation des Entreprises
DDTM : Direction des Territoires et de la Mer
DGD : Décompte Général et Définitif
DOE : Dossier d'Ouvrage Exécuté
DQE : Devis Quantitatif et Estimatif
DTU : Documents Techniques Unifiés
MO : Maître d'Ouvrage
MOE : Maître d'œuvre
MOP : Maîtrise d'Ouvrage Publique
OS : Ordre de Service
PGC : Plan Général de Coordination
PV : Procès-Verbal
RC : Règlement de Consultation
SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Secours
SPS : Sécurité et Protection de la Santé
VRD : Voirie et Réseaux Divers

Bibliographie

Ouvrages imprimés

- Code Civil, Editions DALLOZ, 2012, 2746 p.
- MICHON Jérôme, La réglementation de la maîtrise d'œuvre, Editions du Moniteur, 2003, 504 p.
- BOURRIER Régis, SELMI Béchir. Pratique des VRD et aménagement urbain. Editions du Moniteur, 2012, 973 p.
- GRELIER WYCKOFF Patricia. Le mémento des marchés privés de travaux. 2^e éd. Editions Eyrolles, 2007, 129 p.
- PERINET-MARQUET Hugues. La responsabilité des constructeurs. Supplément à la revue Géomètre de mai 2000. Editions Publi-Topex, 2000, 92 p.
- Ordre des Géomètres-Experts. Recueil des textes professionnels. Editions Publi-Topex, 2006, 118 p.
- LE TOURNEAU Philippe. DALLOZ ACTION : Droit de la responsabilité et des contrats. Editions Dalloz, 2006-2007, 1571 p.
- JOURDAIN Patrice, Les principes de la responsabilité civile, 7^e éd., Editions Dalloz

Travaux universitaires

- BERTHOU Samuel, Etude jurisprudentielle et statistique de la sinistralité des Géomètres Experts, mémoire d'ingénieur ESGT, 2007

Articles de périodiques imprimés

- LANGLAIS Jacques. *La maîtrise d'œuvre en VRD, un travail d'équipe*. Géomètre, 2006, n°2025, p. 30-45

Sites web

- Dalloz : <http://www.dalloz.fr/>
- Légifrance : <http://www.legifrance.gouv.fr/>
- Ordre des Géomètres-Experts : <http://www2.geometre-expert.fr/>
- AFNOR : <http://www.afnor.org/>
- Blog de Me Albert CASTON, spécialiste en droit de la construction : <http://avocats.fr/space/albert.caston>

Résumé

Au fil du temps, les cabinets de géomètres-experts ont su développer des compétences dans des domaines autres que celui qui fait la spécialité de cette profession. Le foncier n'est plus la seule activité proposée au sein des différentes structures car dans un souci de développement économique et afin de répondre aux attentes des clients, il leur a été nécessaire de se diversifier.

La diversification est devenue aujourd'hui inévitable pour l'ensemble des structures. La maîtrise d'œuvre est un réel outil allant dans ce sens. Au-delà de personnes publiques, ce sont aussi les personnes privées qui représentent un pourcentage non-négligeable de la clientèle dans cette branche, et l'intervention des cabinets de géomètres experts s'exerce dans le domaine de la maîtrise d'œuvre en infrastructures (voirie et réseaux divers, routes et carrefours, aménagements paysagers ...). Pour rester compétitives dans un marché en forte croissance, les entreprises se doivent de répondre aux offres de manière pertinente en mettant en œuvre les moyens nécessaires, et en associant aux projets plusieurs savoir-faire. Au-delà d'une rigueur technique, les géomètres-experts maîtres d'œuvre se doivent de posséder les connaissances juridiques nécessaires à la bonne coordination de leurs travaux. Ils doivent être au fait de leurs responsabilités, et des risques encourus en cas de faute dans leurs missions ou de dommage survenu sur l'ouvrage réalisé.

Le rôle du maître d'œuvre

Le maître d'œuvre est une personne engagée par un maître d'ouvrage afin, dans un premier temps, de concevoir un projet, puis dans un second temps, d'assurer la direction et la surveillance de la construction. A chaque étape, il doit prendre en compte l'ensemble des contraintes, qu'elles soient financières, urbanistiques, techniques ... afin de renseigner son client sur les adaptations à apporter ou sur les surcoûts engendrés par tel ou tel évènement. Il ne doit pas non plus hésiter à dissuader son client de poursuivre son projet si celui-ci n'est pas viable.

Dans sa mission de conception, le géomètre-expert doit concevoir un équipement techniquement réalisable. S'entourer de personnes compétentes et pointues dans des domaines précis est la meilleure des solutions pour réaliser un projet exempt de vices.

Enfin dans sa mission de surveillance et de direction des travaux, il doit assurer une bonne coordination du chantier.

Le contrat de louage d'ouvrage

La maîtrise d'œuvre privée n'est régie par aucune loi qui regrouperait l'ensemble des règles applicables à ce domaine. C'est donc au maître d'œuvre que revient la tâche de recouper toutes les informations, qu'elles soient législatives ou jurisprudentielles.

Le géomètre-expert maître d'œuvre est lié au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, dont les caractéristiques sont régies par le Code Civil. Ce contrat qui n'est soumis à aucun formalisme précis se doit d'être le plus complet possible afin qu'il serve de « bouclier » juridique. Des clauses limitatives de responsabilité, des clauses pénales, ou des clauses résolutoires peuvent y être insérées afin de s'assurer une protection maximale.

La responsabilité du maître d'œuvre

Le maître d'œuvre est soumis à trois responsabilités : une responsabilité contractuelle, une responsabilité délictuelle et une responsabilité des constructeurs.

La première pourra être actionnée par toute personne liée au maître d'œuvre par un contrat et pour tout manquement à ses obligations contractuelles nées du contrat de louage d'ouvrage. La seconde permet, quant à elle, aux tiers à l'opération de se voir indemniser d'un quelconque préjudice subi par le chantier sur lequel intervient le géomètre expert. Enfin les maîtres d'œuvre sont tenus responsables de dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination. Ils sont donc soumis à une responsabilité biennale et décennale des constructeurs.

Toutefois le géomètre expert pourra se voir exonérer de responsabilité dans différentes situations :

- En cas de force majeure
- S'il démontre que la faute n'est pas liée à son activité
- Ou s'il démontre le fait du maître d'ouvrage lui-même : immixtion, prise de risque, ou mauvaise utilisation de l'ouvrage.

Prévenir et limiter la responsabilité

La prévention passe par, d'une part une bonne rédaction contractuelle comme précisé ci-dessus, et d'autre part par une gestion rigoureuse de son dossier et une bonne communication avec les différents acteurs. L'écrit doit être privilégié afin de conserver une trace des échanges, notamment lors de l'exercice du devoir de conseil. Aussi, le maître d'œuvre doit prendre des photos tout au long de sa mission, et ne doit pas hésiter à dresser des constats avec les entreprises.

La responsabilité du géomètre-expert en maîtrise d'œuvre privée

Résumé

Au fil du temps, les géomètres-experts ont su développer leurs compétences dans des domaines autres que celui qui fait la spécialité de cette profession. Le foncier n'est plus la seule activité proposée, car dans un souci de développement économique et pour répondre aux attentes des clients, il leur a été nécessaire de se diversifier. Ainsi, la maîtrise d'œuvre privée représente aujourd'hui une part non négligeable dans les activités des cabinets, et force est de constater que les entreprises voulant établir une puissance d'action autour d'une équipe pluridisciplinaire, se retrouvent parfois confrontées à des difficultés liées à l'absence d'une réglementation juridique spécifique au secteur privé. Quelles sont alors les responsabilités du géomètre-expert maître d'œuvre ? Dans un contexte économique difficile, où les accords amiables semblent de plus en plus disparaître des relations professionnelles, il apparaît essentiel pour tout cabinet de posséder les connaissances juridiques et techniques suffisantes permettant de prévenir la mise en cause de ces derniers.

Mots clés : maîtrise d'œuvre privée, responsabilités, VRD, géomètre-expert

Abstract

Over the years, chartered surveyors have developed their skills in others fields than the one making the specialty of this profession. Land tenure is not the only activity anymore for the sake of economic development and in order to meet business customers' needs, it was necessary for them to diversify. Thus, today the private project represents a significant part of firms' activities, and it is clear that companies want to establish action power on a multidisciplinary team, but have often to face with difficulties related to the lack of specific legal regulation of the private sector. So what are the liabilities by the supervising chartered surveyor? In a difficult economic environment, where mutual agreements seem increasingly vanishing of work relationships it appears essential for any firm to have sufficient legal and technical knowledge to prevent the questioning of these.

Keywords : consultancy, liabilities, VRD, chartered surveyor