CREDOC
BIBLIOTHÈQUE

CREDOC

JUSTICE

ET

DESORDRES DE LA CONSTRUCTION

Sou1979-2612

1979

Justice et désordres de la construction. (Étude qualitative) / P. Reynaud. (Juin 1978).

CREDOC•Bibliothèque

ETUDE ET L'OBSERVATION DES CONDITIONS DE VIE
75634 PARIS CEDEX 13 • • TEL. 584-14-20

K4 95

CREDOC
BIBLIOTHÈQUE

R4 95

CENTRE DE RECHERCHE POUR L'ETUDE ET L'OBSERVATION
DES CONDITIONS DE VIE

JUSTICE
ET
DESORDRES DE LA CONSTRUCTION

(Etude qualitative)

par Paul REYNAUD

CREDOC
N° 913

Juin 1979

MINISTERE DE LA JUSTICE
Rapport établi à la demande du Service
de Coordination de la Recherche

Convention N° 75.50227.00.210.75.01

NG/GD/DH/4679

Nos remerciements vont aux acquéreurs, aux responsables d'associations et de syndicats, aux maîtres d'ouvrage, aux avocats, aux magistrats, aux fonctionnaires, aux assureurs qui nous ont accordé des entretiens et fait part de leur expérience.

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION

PREMIERE PARTIE — Pages

Eléments pour une socio-économie des désordres de la construction 11

CHAPITRE I : Déterminants socio-économiques, développement des malfaçons et concentration des pouvoirs économiques et juridiques des constructeurs 15

1. Contraintes économiques et archaïsme du B.T.P., deux déterminants des malfaçons et de l'accroissement des pouvoirs des constructeurs 20

1.1. Un marché anarchique 20

(handicap du "problème foncier", recherche du profit, contraintes financières imposées aux promoteurs sociaux, absence de sanctions économiques réelles, incapacité à prendre en compte le coût global du logement, insuffisance du jeu du marché pour améliorer la qualité de l'habitat).

1.2. Conséquences pratiques sur le fonctionnement économique des entreprises et définition des désordres de la constructions 26

(fragilité de la situation financière des entreprises et malfaçons, exemples illustrant l'apparition des malfaçons, définition sociologique d'un désordre de la construction).

1.3. Des structures socio-professionnelles archaïques 31

1.3.1. Principaux facteurs à l'origine de l'archaïsme des structures socio-professionnelles du B.T.P 31

1.3.2. Promotion immobilière et artisanale du bâtiment : deux professions en cours de mutation 34

1.4. Conséquences de l'archaïsme des structures du B.T.P : des efforts de recherches et d'innovation insuffisants et des conditions de travail déplorables 38

2. L'état de carence des acquéreurs de logements 46

2.1. Au niveau individuel : une situation d'impuissance 46

2.2. Au niveau collectif : des actions collectives rares et traditionnelles ne débouchant pas sur des changements sociaux radicaux 51

3. Ambiguïté du rôle de l'Etat dans son activité de contrôle de la construction 58

3.1. Le contrôle de la construction, une garantie indispensable de la qualité de la construction 58

3.2. Des procédures de contrôle insuffisantes quant à leur fréquence et à leur validité 60

3.3. Un des risques du C.R.C. : la mise à l'écart de l'acquéreur 63

CHAPITRE II : Un bilan - qualité : des désordres mal connus, graves et non pris en compte par la justice 67

1. Gravité, catégories de désordres et identification des responsables 73

2. Quelques cas concrets de désordres dans la construction des maisons individuelles 80

3. Les assurances de la construction : des chiffres incomplets mais révélateurs d'une situation accablante et d'un système "à bout de souffle" 86

Annexe 91

DEUXIEME PARTIE

La faillite de l'ancienne législation des désordres de la construction 101

CHAPITRE I : L'absence de la justice : de l'ineffectivité au manque d'efficacité 107

1. Stade antérieur aux conflits : une sous-information notoire propice à l'ineffectivité de la Justice 110

2. Les différents degrés d'ineffectivité de la Justice 112

2.1. Premier degré d'ineffectivité : existence de désordres non détectés par les acquéreurs 112

2.2. Deuxième degré d'ineffectivité : Existence et connaissance des désordres mais absence ou timidité des réactions des usagers auprès des responsables mandatés 113

2.3. Troisième stade : les tentatives d'arrangement à l'amiable 121

2.4. Quatrième stade : des assurances insuffisantes 123

2.5. Cinquième degré : l'intervention d'un arbitre 124

3. L'insuffisante efficacité de la Justice 126

CHAPITRE II : Processus de production et exercice de la Justice (étude de cas)..... 135

PARTIE A : petits promoteurs et maîtres d'oeuvre face aux désordres de la construction et à la justice..... 141

1. Un cas apparemment simple mais en fait insoluble 143

1.1. Un entrepreneur-promoteur aux prises avec un marché immobilier anarchique 143

1.2. Un conflit sans issue 143

1.3. Conclusion : l'impuissance de la Justice 145

2. Un conflit révélateur d'un système juridique fictif 145

2.1. Un petit maître d'oeuvre sans organisation solide 146

2.2. Des rapports économiques destructurés cause d'un banal conflit 146

2.2.1. De la signature du contrat à la réception provisoire : 24 mois d'attente et de déboires..... 146

2.2.2. Le discret retrait du maître d'oeuvre, conséquence logique de son inorganisation 150

2.3. Conclusion : un bel exemple de destructuration des rapports économiques et sociaux et de fiction juridique 150

3. Un petit promoteur privé : un bel exemple "d'incurie", "d'incompétence et une occasion inespérée d'application du référé provision..... 151

3.1. Un petit promoteur privé (T) parmi d'autres 151

3.2. Le promoteur face aux désordres de la construction et à diverses irrégularités juridiques 152

3.2.1. Description de la copropriété horizontale des G..... 152

3.2.2. Historique 152

3.3. Conclusion : le promoteur impuni ou un système de protection dépourvu de sanctions 160

PARTIE B : Promoteurs "majeurs" et fabricants de logements face aux désordres de la construction et à la Justice 165

1. Un promoteur privé "majeur" face aux malfaçons : 17.000 logements, 18 ans d'activité et des désordres permanents 167

1.1. La résidence E : de graves irrégularités juridiques et des désordres stupéfiants 169

1.1.1. Fiche d'identité 169

1.1.2. Quelques incidents et conflits révélateurs du climat de la résidence E 170

1.1.3. Des désordres inimaginables présentant souvent un caractère délictuel 172

1.2. La résidence M : un promoteur puissant considérant les malfaçons comme inévitables et normales 174

1.3. La résidence S : du scandale financier au tape à l'oeil et aux malfaçons 176

1.4. L'ensemble immobilier P : des désordres et non-conformités sans cesse croissants 178

1.5. Le grand ensemble X : de récidives en récidives 179

1.6. Le grand ensemble C 182

1.7. Conclusion : vers la nécéssité d'adapter le droit au nouveau mode de production industriel des logements 183

2. Un promoteur public dynamique ou l'incomptabilité entre la rationalité capitaliste et industrielle et la législation sur les garanties 184

2.1. De la promotion artisanale à l'entreprise industrielle

2.1.1. Le "promoteur-artisan" 186

2.1.2. Le "promoteur-industriel" 186

2.2. Un outsider véritable industriel du logement 191

2.2.1. Rationalité d'industrielle, prééminence du maître de l'ouvrage et assurance d'industriel 191

2.2.2. Des pratiques en contradiction flagrante avec son statut d'industriel 194

2.3. Le "promoteur industriel" face à un cas de malfaçons 195

2.3.1. Description du lotissement 195

2.3.2. Historique 195

a) Première phase : de la mise en garde du Maire à la découverte des malfaçons

b) Deuxième phase : le conflit (de la prise de conscience à l'ordonnance de référé)

c) Troisième phase : l'introduction de l'affaire devant la Justice

2.3.3. En guise de conclusion 212

Annexe 217

CHAPITRE III : Un système socio-juridique favorisant les intérêts économiques des producteurs..... 219

1. Le phénomène massif de la dilution des responsabilités, signe de l'archaïsme du B.T.P..... 221

1.1. Les deux formes de dilution des responsabilités..... 222

1.1.1. La forme mineure : le rejet en cascade des responsabilités..... 222

1.1.2. La forme majeure : la disparition des intervenants..... 225

1.2. "Des experts qui n'expertisent pas et des assureurs qui n'assurent pas"..... 225

2. Un système davantage protecteur des intérêts économiques des constructeurs que de ceux des acquéreurs, victimes finales..... 227

2.1. Désordres et calcul économique coûts/avantages..... 228

2.2. Un système juridique laxiste favorisant la concentration économique..... 231

Archaïsme de l'économie du B.T.P. et faillite de l'ancienne législation (schéma-résumé des 1ère et 2ème parties)..... 233

TROISIEME PARTIE

Les solutions d'attente : Le référé provision et la loi sur la responsabilité et les assurances de la construction..... 239

CHAPITRE I : Le référé provision immobilier : Une procédure très utile mais insuffisante pour briser le carcan socio-économico-juridique (premiers éléments de réflexion)..... 243

1. Justification et conditions de réalisation de l'enquête sur le référé provision..... 245

2. Le référé provision : un instrument présentant d'inconstestables avantages..... 246

2.1. Avantages immédiats du référé provision pour les demandeurs (acquéreurs, entrepreneurs, maîtres d'ouvrage) et pour l'institution judiciaire..... 247

2.1.1. Pour les acquéreurs, le référé provision est une formule rapide, juste et pouvant éventuellement, inciter au recours en Justice..... 247

2.1.2. Pour les entrepreneurs et les maîtres d'ouvrage, le référé provision est un instrument permettant de régler certains conflits économiques..... 248

2.1.3. Pour l'institution judiciaire, le référé provision permet de désencombrer les tribunaux, de valoriser l'image de la Justice et, parfois de faire apparaître sans objet une action au fond 249

2.2. Le référé provision ou le retour à l'essentiel : la satisfaction du BON DROIT des victimes 251

2.2.1. L'avantage primordial du référé provision pour les acquéreurs satisfaction totale de leur bon droit 252

2.2.2. Le référé provision : un moyen visant à la transformation du comportement des constructeurs 257

2.2.3. Avantages du référé provision pour les experts judiciaires 258

2.3. Le référé provision ou le droit enfin remis sur ses pieds 260

2.3.1. Le référé provision : une "petite révolution juridique (procédure) et sociale". 261

2.3.2. Du juge arbitre neutre au juge doté d'un réel pouvoir d'impulsion 273

3. Le référé provision face aux obstacles pratiques, juridiques et socio-économiques. 275

3.1. Difficultés pratiques rencontrées : par les acquéreurs, les constructeurs et les magistrats 276

3.1.1. Difficultés des acquéreurs : de la sous-utilisation de la Justice à l'abus de la procédure 276

3.1.2. Difficultés rencontrées par les avocats de constructeurs. 279

3.1.3. Difficultés rencontrées par les juges des référés : insuffisance des moyens en hommes et en matériel 279

3.2. Difficultés rencontrées dans la mise en application des textes 280

3.2.1. Difficultés pour définir rigoureusement la non-contestabilité de l'obligation 280

3.2.2. Autre difficulté : les craintes de certains juges des référés d'empiéter sur les prérogatives du juge du fond 288

3.2.3. Difficultés ayant trait à l'attribution de la provision : insolvabilité, utilisation de la provision, montant alloué 290

3.3. L'opposition du milieu des constructeurs au référé provision.. 292

3.3.1. La force d'inertie opposée par les Assurances de la construction 292

3.3.2. Le référé provision : une procédure inadaptée, injuste et dangereuse (le point de vue des avocats constructeurs) 294

3.3.3. Le référé provision en province : un bel exemple de situation de blocage. 301

Annexe 307

CHAPITRE II : La loi relative à la responsabilité et à l'assurance construction : une réforme indispensable, provisoirement utile mais inachevée 309

1. Clarification des "règles du jeu" et transformation structurelle du B.T.P 314

2. tentatives d'édulcoration de la reforme 320

2.1. Démarches réductrices concernant des modalités d'application de la loi 321

2.1.1. Tentative de substitution de la notion d'utilisation à celle de destination 321

2.1.2. Refus d'insertion de la clause "sauf disposition contractuelle"... dans l'article 2270 324

2.1.3. Essai d'introduction des clauses compromissoires 325

2.1.4. Opposition à l'instauration de délais de paiement et refus du caractère interruptif du fond du référé provision 327

2.1.5. Signification sociologique de l'obligation d'assurance faite au maître d'ouvrage particulier 329

2.2. Tentatives visant à limiter l'étendue de certaines garanties 332

3. Dispositions juridiques significatives de l'ambiguïté de la loi 334

3.1. Difficultés d'application révélatrices d'une loi en porte à faux 335

3.2. Des dérogations d'assurances révélatrices des contradictions de la loi 338

CONCLUSION 341

BIBLIOGRAPHIE

INTRODUCTION

1. LE PROBLEME POSE : LA DILUTION DES RESPONSABILITES

Selon un sondage de l'I F O P publié en 1976 trois Français sur quatre estiment " qu'on construit à l'économie". Sur 100 Français usagers de la Justice interrogés en 1974 (enquête du CREDOC sur les Français et la justice civile (83) 72 % ont déclaré avoir eu recours à la justice pour une ou plusieurs malfaçons immobilières au cours des années 1964 - 1974. D'après une enquête du CRESAL réalisée en 1975 (16) "un quart des propriétaires de Chalandonnettes se disent mécontents de la qualité de la construction" et plus de la moitié déclarent "être à peu près satisfaits". Vont dans le même sens les chiffres fournis par la Commission interministérielle sur l'assurance construction: 75 % des sinistres ne sont règlés qu'après 8 ans de démarches, quant aux 25 % restants ils durent 20 ans et plus, le quart de siècle étant parfois dépassé!

A ces chiffres accablants qu'on réexaminera dans la suite de ce travail, font écho les réactions nécessairement acerbes et inévitablement violentes de la plupart des intervenants. " Ce n'est pas possible de voir un travail pareil.Regardez-moi ça : ces lézardes, ce carrelage mal posé, ce chauffage défectueux répètent les acquéreurs, du moins ceux qui ont suffisamment de patience, de volonté, de compétence pour se défendre". " Quand on achète un logement neuf on achète un procès déclare un avocat spécialisé dans la défense des acquéreurs". Les assurances poursuit un autre c'est une farce parce qu'elles ne paient jamais. Comme on dit, on est assuré d'une chose c'est qu'on ne l'est pas." Quant aux magistrats du moins pour ce qu'on croit en savoir, beaucoup semble las d'assister en arbitres quasiment impuissants à la perpétuelle partie de cache-cache bien connue de tout le monde.Quelques-uns comme CALDUS (63) critiquent la non prise en considération dans certains jugements des causes spécifiquement économiques. Tel fut le cas pour celui prononcé à propos de la catastrophe du Boulevard Lefebvre à Paris (1963) ou la personne reconnue coupable fut un chef d'équipe au motif " de n'avoir pas coordonné convenablement les activités qui auraient dû l'être" (1).

Les architectes se plaignent, ou plutôt se plaignaient avant la publication de la loi sur les assurances et la responsabilité, d'être le plus souvent les seuls à payer du fait qu'ils étaient obligatoirement assurés. Les maîtres d'ouvrages se désespèrent de ne pas disposer des outils juridiques indispensables pour assumer une autorité et exercer un pouvoir devenus au fil des années de plus en plus étendus.

Les entrepreneurs et artisans s'estiment victimes de conditions économiques de production qui les mettent dans des situations trop souvent difficiles et même précaires. Enfin,les promoteurs et les financiers, bien qu'intéressés par le bon fonctionnement économique du bâtiment, regardent cependant ces drames de loin, - car c'est bien de drames qu'il s'agit - étant donné qu'ils ne sont pas juridiquement concernés même si économiquement ce sont eux qui ont défini les contraintes économiques de l'opération, contraintes qui, parfois, peuvent être à l'origine des désordres de la construction : choix d'un terrain de bas prix mais de qualité douteuse par exemple.

Rien d'étonnant si, lorsqu 'apparaissentdes désordres de la construction et que la justice se trouve saisie,plus personne ne s'affirme réellement responsable. Comme on le redira il y a une profonde dilution des responsabilités. Sans crainte d'exagération on peut affirmer que c'est le règne de l'irresponsabilité.

Les chiffres entre parenthèse renvoient à la Bibliographie.

(1) Il s'agissait de la technique de montage de charpentes métalliques dite du self-lift qui exigeait beaucoup de soin et de rigueur.

De plus, la recherche des responsabilités précède les réparations contrairement aux usages des autres branches industrielles . Or, comme elles sont éparses, multiples et le plus souvent partagées, d'interminables discussions et démarches s'ensuivent. Que penserait-on des autorités publiques si, lorsqu'un pétrolier s'échoue au large des côtes bretonnes et que le pétrole se répand sur les rivages, elles commençaient d'abord par rechercher les responsables juridiques et à préciser en détails leurs éventuelles responsabilités respectives, avant d'entreprendre la moindre action de protection des côtes. Situation absolument absurde. Et pourtant, n'est-ce pas ainsi qu'on a tenté depuis des années et avec des outils juridiques dérisoires, de solutionner de nombreux conflits et litiges de la construction ?

Tels sont ou plutôt, tels étaient les faits jusqu'au début de l'année 1979 qui a vu la mise en application de la nouvelle loi sur les assurances de la construction. Encore ne s'agit-il que d'une vue très approximative de la réalité puisque font défaut beaucoup de données essentielles en particulier dans le domaine de la socio-économie des désordres de la construction comme on l'indiquera à différentes reprises.

2 . OBJECTIF DE LA RECHERCHE: LE ROLE DE LA JUSTICE DANS LA RESOLUTION DES DESORDRES DE LA CONSTRUCTION.

Devant l'accumulation de tels problèmes qui se traduit d'ailleurs par un important afflux de demandes d'intervention de la justice les procès pour malfaçons immobilières venant au cinquième rang (7,2) après ceux concernant les accidents de la circulation, les divorces, les conflits entre propriétaires et locataires, et les pensions alimentaires (63) - il est apparu indispensable au Service de Coordination de la Recherche du Ministère de la Justice ainsi qu'à la Chancellerie de faire entreprendre une recherche dans le but de déterminer les principales causes socio-économiques et juridiques à l'origine des désordres de la construction, en d'autres termes, de définir le rôle et la place de la justice dans la résolution des litiges qu'engendre l'apparition des malfaçons immobilières (1).

Face à cette demande, la première tâche du chercheur fut de la reformuler en termes d'objectifs opératoires et de trouver la méthode et les techniques d'enquête les mieux adaptées.

2.1. - Objectif général de la recherche.

Il s'agit de dégager quelques-uns des principaux rapports existants entre les désordres de la construction, en particulier les phénomènes d'irresponsabilité, et les structures socio-économiques sous-jacentes. En d'autres termes on se propose de démontrer, grâce à cette étude se situant à l'articulation du juridique et de l'économique, que les principales causes des désordres de la construction et des difficultés rencontrées par l'institution judiciaire pour les résoudre trouvent leurs origines dans les conditions socio-économiques de production caractérisant actuellement le bâtiment.Si, comme on l'explicitera, le bâtiment a, sauf exceptions de plus en plus rares, abandonné le mode de production artisanal qui était le sien jusqu'au dernier conflit mondial, par contre il n'a pas encore adopté un mode de production authentiquement industriel si toutefois il y arrive étant donné la nature même de son activité, sa spécificité comme on dit habituellement dans les milieux professionnels.

---

(1) Sur l'emploi des termes désordres de la construction et malfaçons immobilières on se reportera aux remarques présentées dans le paragraphe consacré à la méthodologie.

Certes, il peut s'en approcher comme on l'indiquera à propos de l'étude de deux cas de " fabricants" - le nom dit bien ce qu'il veut dire - de maisons individuelles. Mais considérer qu'un jour on construira des logements, surtout des pavillons, comme on fabrique des automobiles ou des moulins à café, relève soit du mythe, soit d'une connaissance insuffisante de la nature de l'activité de la construction ou peut-être des deux(1). Qu'il s'agisse de la France ou de tout autre pays à dominante capitaliste, à commencer par les Etats-Unis, le secteur du bâtiment se trouve avoir adopté un mode de production qui n'est ni purement artisanal, ni purement industriel. C'est pourquoi on dit qu'il est en retard par rapport à d'autres branches d'activité industrielle.

Il s'ensuit qu'au niveau de la définition des responsabilités respectives des participants à l'acte de construire il y a pluralité de responsables, trop souvent d'ailleurs en état de subordination économique comme on l'indiquera pour les artisans, et non pas unicité de responsabilité à l'instar de l'industrie où l'entrepreneur industriel endosse vis-à-vis du client final la totalité de la responsabilité quitte à se retourner contre ses propres sous-traitants, co-traitants, ou fournisseurs et éventuellement, contre ses propres services.

On émet l'hypothèse qu'une des causes essentielles des difficiles conditions de production du bâtiment et, par conséquent, des malfaçons et du mode d'exercice de la Justice réside dans l'état de dépendance dans lequel le capital commercial, banques, promoteurs, propriétaires de terrain tient le capital industriel , entrepreneurs et architectes pour ne citer que deux des principaux agents économiques. Mais on reviendra sur ce point très important.

Se situer dans une perspective qui est essentiellement sociologique et donc assez éloignée d'une approche strictement juridique des faits comme on l'indiquera, revient en définitive à considérer les modalités juridiques et judiciaires de résolution des malfaçons immobilières comme des symptômes révélateurs d'un secteur socio-économique en retard ou archaïque au même titre que peuvent l'être les accidents du travail dont le bâtiment détient le triste record, l'insuffisante organisation du travail et des chantiers (absence de coordination entre les corps d'état, non respect des plannings à l'inverse de la Suède) ou encore les modalités d'attribution des qualifications professionnelles. Ce raisonnement peut d'ailleurs s'appliquer aussi bien à l'ancienne législation qu'à la nouvelle mais les conclusions qu'on en tirera seront vraisemblablement différentes. Sur un plan méthodologique, l'optique choisie revient en réalité à traiter des faits de droit de la même façon que les faits sociaux c'est-à-dire comme des choses. Ainsi que l'écrit J. CARBONNIER, la sociologie juridique "n'a pas de règle plus fondamentale : il lui faut traiter le droit comme une chose. Il se peut même que ce soit cette exigence qui la définisse le mieux, dans son opposition au droit dogmatique : le droit n'est pas pour elle droit, mais aussi chose, plus exactement multiplicité de choses, de phénomènes, qu'elle observe du dehors" (54 a).

2.2. - Approches possibles et démarches suivies

Pour remplir l'objectif tel que défini ci-dessus, on avait théoriquement le choix entre trois approches possibles. On pouvait, soit partir d'une analyse des pratiques des seuls acquéreurs ou consommateurs de logements, soit se centrer uniquement sur celles des producteurs, c'est-à-dire des constructeurs, entendus au sens large du promoteur au maçon, soit encore entreprendre, comme on l'avait déjà fait pour l'étude de la copropriété dans les grands ensembles immobiliers (64) une analyse approfondie de quelques cas de conflits en cours.

---

(1) - Le problème de l'obsolescence accélérée de certaines maisons individuelles et du second oeuvre est un problème différent de celui-ci.

Finalement, c'est cette dernière approche qui est apparue comme la plus adéquate pour faire émerger les relations existant entre les désordres de la construction et l'irresponsabilité dominante, et les structures socio-économiques du secteur du bâtiment.

Le principal point d'appui de notre démonstration sera donc constitué par ces études monographiques puisqu'il s'agit avant toutes choses de cerner les causes socio-économiques de ce phénomène capital qu'est la dilution des responsabilités. Si cette méthode de travail peut apporter, comme on l'indiquera des informations intéressantes sur les rapports entre l'économique et le juridique, elle ne peut suffire à elle seule à restituer une vue globale des problèmes qui se posent. Aussi avant de procéder à ces études de cas on a jugé utile de faire une sorte de tour d'horizon du contexte socio-économique général dans lequel apparaissent et se développent les conflits consécutifs à l'apparition de désordres de la construction. Ce panorama porte sur les rôles respectifs, ou du moins sur certains aspects d'entre eux, joués par les acquéreurs de logement et par l'Etat, sur la présentation d'un rapide bilan socio-économique des malfaçons immobilières, et enfin sur la description de quelques phénomènes d'ineffectivité et de certaines pratiques extra-judiciaires.

La fragilité de la situation des acquéreurs, leur manque de compétence, l'insuffisante organisation de leurs associations de défense, alors qu'il s'agit bien d'un acte économique grave puisqu'il engage des familles pour des années, ainsi que la pusillanimité de l'Etat en matière de contrôle du règlement de construction devaient nécessairement être présentés sans quoi on risquait d'amputer dangereusement la réalité sociale et économique et de se méprendre sur la nature de l'intervention de la justice. (cf 1ère partie, chapitre 1 parties 2 et 3).

Mais cette rapide présentation des fonctions respectives exercées par les acquéreurs et par l'Etat se serait avérée incomplète si elle n'avait pas été suivie d'un bilan, inévitablement sommaire, de l'étendue des désordres de la construction. (cf chapitre 2 de la 1ère partie). Ce préalable aux études de cas était d'autant plus indispensable qu'à notre connaissance aucun inventaire, solidement étayé par des enquêtes statistiques ou autres, n'existe à ce jour. Comme on l'indiquera la socio-économie des désordres de la construction est dans les limbes, ce qui n'a absolument rien d'étonnant.

A ces deux premiers volets, destinés à fournir ou à rappeler quelques-uns des aspects essentiels des conditions socio-économiques d'apparition des malfaçons immobilières, on a pris soin d'en ajouter un troisième consacré à l'exposé de quelques phénomènes d'ineffectivité de la Justice et à la description de certaines pratiques extra-judiciaires telles que les tentatives d'arrangement à l'amiable, les interventions hors justice des assurances et enfin les arbitrages. (cf . 2ème partie, chapitre 1). On ne pouvait passer sous silence ces procédures extra-judiciaires puisque nombre de conflits - la majorité peut-être ce qui est lourd de significations - trouvent une issue en dehors de toute intervention de l'appareil judiciaire.

Remarquons à ce propos qu'il eut été bien étonnant de ne pas retrouver dans le domaine d'étude qui est le nôtre ces phénomènes de désaisissement de la Justice alors qu'on les rencontre dans plusieurs autres secteurs de l'activité économique : administration des finances se substituant à la Justice pour le règlement de litiges concernant les contributions indirectes, et surtout pour les infractions à la législation économique, autorité préfectorale procédant d'elle-même au retrait des permis de conduire, rôle excessif joué par la Gendarmerie et la Police dans la saisine etc.....

Comme l'écrit M. AYDALOT à propos des arbitrages "il est plaisant de constater que l'Etat semble se désintéresser de la Justice, c'est-à-dire laisser se développer la Justice privée dans le même temps ou il développe son influence dans d'autres secteurs où il devient patron, publicitaire, propriétaire, constructeur etc... ". Remarque pertinente quand on songe que la dernière législation en matière de malfaçons a considérablement contribué à déposséder la justice de certaines de ses attributions en transférant aux compagnies d'assurances le soin à la fois d'arbitrer et de verser les indemnités de réparation, l'institution judiciaire ne devant être saisie que dans les cas où la procédure envisagée ne fonctionnerait pas comme prévu.

Sous-jacent à cette analyse transversale des désordres de la construction et des phénomènes extra-judiciaires s'exprime notre intention de rappeler " que le droit est plus grand que la règle de droit " selon l'expression de M. J. CARBONNIER , et de montrer l'influence décisive de toute l'activité sociale et économique antérieure au droit. Notre perspective est donc bien celle décrite par P. BELLET (81 a) : " Le procès est apparu de tout temps comme un phénomène morbide, comme une folie de l'homme ... le litige n'est pas le sommet de l'activité, mais au contraire le signe que dans cette activité il y a un défaut. Bien davantage, dans l'ancienne Chine, tout recours aux règles juridiques était inépuisable parce que les règles morales devaient suffire."

Mais c'est la seconde approche - l'étude socio-juridique de quelques situations conflictuelles de désordres de la construction saisies " in vivo " (cf. méthodologie) qui va permettre d'avancer dans l'élucidation des processus socio-économico-juridiques à l'origine des désordres de la construction et de cet état diffus d'irresponsabilité. Il s'agit donc d'une coupe verticale des phénomènes, complémentaire de la coupe horizontale indiquée ci-dessus.

Bien qu'elle s'appuie essentiellement sur des études monographiques on peut rapprocher de cette seconde perspective toute la troisième partie de ce travail consacrée aux solutions mises en place par l'institution judiciaire et par les pouvoirs publics : référé provision et législation du 04/01/1978. En effet, de même que l'analyse des cas permet de déceler la nature des stratégies des diverses forces économiques qui s'affrontent, de même l'étude des premières applications du référé provision , ainsi que l'examen des débats parlementaires ayant précédé le vote de la dernière législation sont susceptibles de révèler d'intéressants clivages entre les parties en présence.

Les analyses économiques du secteur immobilier montrent qu'on peut grosso-modo classer les participants à l'acte de construire en particulier les promoteurs immobiliers en deux grandes catégories. D'un côté, il y a ceux qui comme les artisans, les petites entreprises, les petits maîtres d'oeuvre et promoteurs d'occasion se trouvent en état de subordination économique par rapport au mode capitaliste dominant. De l'autre, on rencontre les intervenants dits " majeurs" au premier rang desquels il faut citer les promoteurs disposant d'une grande envergure économique.

Généralement on considère que les désordres de la construction, hormis ceux provoqués par l'emploi de procédés expérimentaux, seraient le fait de la première catégorie d'intervenants qui sont en état de subordination économique. Par contre, les seconds, en raison de l'envergure économique dont ils bénéficient seraient davantage à l'abri de ces désagréables " surprises " que sont pour tout constructeur les désordres de la construction. On démontrera qu'au contraire les intervenants dits "majeurs" qui devraient faire preuve d'une beaucoup plus grande maîtrise de la production se comportent en réalité comme la plupart des "petits" intervenants même s'ils sont davantage attentifs aux difficultés des victimes surtout s'ils ont une image de marque à défendre. Ils sont "majeurs" dans le domaine de la production mais "mineurs" face à la Justice. Même si les

importants fabricants de maisons individuelles étudiés ont adopté un mode d'organisation inspiré du schéma industriel: intégration des services, service après-vente, développement des phases de conception et de recherche, etc..., ils n'ont pas pour autant franchi le cap décisif de l'unicité de responsabilité. Or seul le passage à une autorité unique et responsable permettrait de les qualifier d'industriels malgré la persistance de différences importantes, à notre avis ineffaçables, entre leur statut et celui de véritable entrepreneur industriel. Ce qui prouve bien que les causes majeures du secteur du bâtiment réside bien dans la domination du capital industriel par le capital commercial.

Après ces développements méthodologiques il est clair que s'en tenir aux seuls aspects spécifiquement juridiques des conflits ou encore à ceux qu'une analyse de jurisprudence aurait pu nous fournir eût été ignorer une partie importante de la réalité économico-sociale. C'est qu'en effet,comme l'écrit Y. BARAQUIN, une des fonctions de la justice est de faire écran aux aspects sociaux: " Plus largement en poussant le raisonnement à la limite, cette négation (des relations entre les acteurs sociaux) renvoie alors à une des fonctions de la justice au sein du système social qui serait d'occulter les relations et les conflits sociaux sources de litiges qu'on réduit à des catégories juridiques "neutres" afin de les désamorcer. En effet, un conflit ramené à son expression juridique perd toute sa force de contestation sociale puisqu'il devient soumis aux règles de la loi qui, dans une société démocratique ou du moins de démocratie formelle, est l'expression du peuple "souverain"(63). C'est pourquoi nous n'avons pas hésité à pousser aussi loin que possible ces études de conflits réalisées "in vivo" malgré les embûches inhérentes à de telles méthodes comme on va l'examiner à présent.

3 . METHODOLOGIE

Avant d'exposer la méthode suivie, deux remarques préliminaires s'imposent.

Premièrement on notera l'insuffisance, voire l'absence de données statistiques ou autres dans les deux domaines de la socio-économie des désordres de la construction et de la sociologie juridique des litiges de la construction. Il y a là une gêne très importante qu'on retrouvera à différentes reprises au cours de ce travail.

La seconde remarque porte sur le sens attribué aux termes malfaçons (ou malfaçons immobilières) et désordres de la construction. Il est certain qu'au niveau du vécu les victimes, acquéreurs notamment, emploient le mot malfaçon pour désigner aussi bien une malfaçon proprement dite ou un vice de construction qu'une non conformité ou un simple défaut de finition.En outre, ils n'utilisent jamais - ce qui est révélateur - l'expression désordres de la construction qu'on ne retrouve que sous la plume des professionnels. D'une manière générale on emploiera de façon équivalente désordres ou malfaçons lorsqu'il s'agit de désigner l'ensemble des anomalies ou des incidents constatés dans les constructions. Par contre, s'il s'agit de spécifier tel ou tel type de désordres, on utilisera les termes généralement usités: non conformité , défaut de finition, vice de construction, etc....

En ce qui concerne la méthode des cas il n'y a pas grand chose à dire sur ce procédé de recueil des informations presque aussi vieux que la sociologie.

L'avantage primordial de ces études de cas est qu'elles permettent plus qu'aucune autre méthode de saisir le conflit socio-économique et juridique à l'état naissant, d'en dégager les principaux processus qui en constituent la source, d'identifier les revendications des victimes à l'état brut, de percevoir

le jaillissement même de la "révolte" avant que tout ceci ne soit recouvert par les couches successives du juridique comme on l'a déjà fait remarquer. Par ailleurs, la richesse des matériaux recueillis est souvent indéniable. A cet égard , on remarquera plus particulièrement le cas de ce promoteur public aux prises avec d'importants désordres (cf. 2ème Partie, Partie B - 2 -) Enfin, le dernier avantage parmi d'autres, de cette méthode, tient dans le fait qu'elle permet de saisir les phénomènes sous leur aspectsubjectif. Certes le réel des malfaçons réside d'abord dans les aspects techniques, économiques et juridiques. Mais tout de même la manière dont les victimes vivent les conflits - conflits qui durent parfois des années - nous renseigne indubitablement sur la gravité des désordres de la construction. (1) . Comme le dit J. CARBONNIER " lorsque l'objet est subjectif une analyse subjective n'est-elle pas une manière de restituer l'objectivité." (54 a).

Mais cette méthode est délicate à conduire pour la simple raison qu'étant donné la vivacité des tensions, les intéressés peuvent avoir tendance à masquer et à déformer la réalité. Ce n'est qu'en procèdant à des recoupements et en interrogeant comme nous nous y sommes efforcés, les différentes parties en présence qu'on a quelque chance d'approcher de la vérité des faits. Bien sûr ces analyses sont incomplètes dans la mesure où il aurait été nécessaire de disposer des bilans financiers des opérations concernées afin d'identifier les causes économiques avec davantage de précision, mais c'était une autre étude encore plus périlleuse à mener à bien que celle-ci.

Comme on l'a laissé entendre à propos de la définition des objectifs, on a choisi dix cas de conflits. Les trois premiers concernent des petits intervenants en état de subordination économique. Il y a un entrepreneur devenu promoteur et conjuguant les deux activités, un constructeur de maisons individuelles sans grande envergure économique et enfin un promoteur "moyen" qui cherche comme on dit plus à "faire des coups" qu'à assurer une activité continue. Les trois suivants sont des promoteurs "majeurs". Le premier est un promoteur qui a construit de nombreux logements dans une très grande agglomération, et qui, comme le précédent, a su bénéficier d'une conjoncture immobilière particulièrement exceptionnelle dans l'histoire de la construction. Le second est un promoteur social qui vend des pavillons .Il est en transition vers un statut économique qui tendra à le rapprocher du statut d'industriel. Le troisième est un véritable et important fabricant de maisons individuelles vendues sur catalogue.

Sauf dans le premier cas où l'on n'a pu interroger les parties prenantes, dans toutes les autres situations on est parvenu à contacter les principaux intervenants: acquéreurs, responsables de copropriété ou d'association syndicale, animateurs d'associations locales de défense, avocats, architectes, promoteurs. On n'a pas pu joindre les entreprises. Comme on l'indiquera au cours du chapître consacré à la relation de ces conflits, on a eu entre les mains les pièces juridiques essentielles. Mais cela n'a pas été sans difficultés. On comprendra donc notre souci de rester dans l'anonymat le plus complet aussi bien en ce qui concerne les conflits que les personnes interrogées. L'acuité des antagonismes et l'existence d'une action en justice nous y contraignaient.

---

(1) Sans compter que les réactions psychologiques des victimes sont partie intégrante du conflit surtout lorsqu'ils leur arrivent de rester plusieurs semaines sans chauffage comme on l'a rencontré dans un des cas cités par un avocat.

Dans le cadre des seules études monographiques on a interrogé environ 25 personnes. A cela, il faut ajouter deux interviews de groupe avec les plaignants. Dans chaque cas, des dossiers plus ou moins volumineux ont été constitués. Par ailleurs, dans le cadre des démarches concernant la première approche on a interrogé 47 personnes dont : 5 magistrats, 8 avocats, 11 responsables d'associations de défense d'acquéreurs, soit locales soit nationales, 5 architectes et techniciens, 2 promoteurs importants dont un ayant créé un service après-vente, 7 fonctionnaires dont 4 responsables de services de contrôle du règlement de construction, 3 assureurs, et 2 responsables d'organismes professionnels.

Aux chiffres ci-dessus, il faut ajouter les 25 entretiens effectués dans le cadre de l'étude exploratoire sur le référé provision. Cette étude qui n'était pas prévue à l'origine a été réalisée dans le double but d'avoir une première idée sur les conditions d'applications de cette innovation juridique et de vérifier l'intérêt de cette procédure pour la résolution des litiges des désordres de la construction.

o

o o

Première partie

ELEMENTS

POUR UNE SOCIO-ECONOMIE

DES DESORDRES DE LA CONSTRUCTION

Toute intervention de la Justice qu'il s'agisse de lois ou d'actes de justice, s'inscrit nécessairement dans un contexte social et économique défini. Jusqu'à la guerre de 1939-45 et même jusqu'aux années 1950, les opérations de construction se déroulaient dans un cadre social et économique où les relations entre les intervenants à l'acte de construction avaient un caractère essentiellement personnel. On se trouvait dans un milieu d'interconnaissance ayant ses propres normes de régulation sociale. L'acquéreur connaissait la réputation de l'entrepreneur et pouvait aisément en vérifier le bien-fondé. Si un incident survenait en cours de construction et même après, le client pouvait faire entendre sa voix et obtenir satisfaction. Tout entrepreneur, architecte ou artisan - le promoteur n'existait pas à cette époque là - qui faillissait à ses obligations était rapidement connu, la rumeur publique se chargeant de défaire (mais aussi de faire) sa notoriété. De plus, il était aisé de connaître les noms de l'architecte et de l'entrepreneur ayant construit un immeuble ou une villa puisqu'une coutume professionnelle - coutume qui s'estompe partiellement à partir des années 30 - voulait que leurs noms fussent gravés sur la façade de l'immeuble tout près de la porte d'entrée.

Le droit régissant les relations entre les contractants était donc nécessairement calqué sur ce type de relations sociales. La bonne foi pouvait jouer pleinement même si, bien souvent, il arrivait qu'elle fût mise en doute par tel ou tel. A une société d'interconnaissance correspondait un droit qu'on pourrait qualifier "d'interconnaissance", droit qui est celui qui a prévalu en bonne partie jusqu'à présent malgré des modifications plus ou moins importantes qui ont pu lui être apportées de 1950 à Janvier 1978, date de promulgation de la loi relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Or tout ce contexte économique et social a complètement disparu ou est en voie de l'être ainsi qu'on l'analysera brièvement au cours du chapitre premier. Les contraintes économiques et financières se sont faites de plus en plus sévères, la structure des entreprises s'est considérablement modifiée, la technologie a fait des progrès importants, tout ceci amenant des changements radicaux dans les relations entre ce qu'autrefois on pouvait appeler les partenaires de l'acte de construire. Le futur copropriétaire ne connaît ni le maître d'ouvrage, ni l'entreprise et vaguement le promoteur. L'Etat intervient de plus en plus dans des conditions souvent ambigües Entrepreneurs et artisans ne sont pas toujours connus étant donné la fréquence élevée des disparitions et des créations d'entreprises. De même pour les promoteurs dont le nombre était relativement élevé jusqu'à ces dernières années. Ainsi aux relations interpersonnelles assez étroites succédent des relations de caractère beaucoup plus anonymes.

Si la société se transformait en profondeur, transformation liée en partie au développement de la croissance urbaine, le droit, quant à lui, ne changeait guère malgré des modifications plus ou moins importantes mais peu décisives. Aussi le résultat est-il celui que l'on connait et qui a été fort bien analysé dans le rapport sur l'Assurance-Construction (67).

"Plus de huit années, peut-on lire dans ce document, sont nécessaires pour régler 75 % des sinistres, les 25 % n'étant résolus qu'au terme d'une période pouvant atteindre, voire dépasser vingt ans. Ces délais sont deux fois plus élevés que ceux de l'assurance automobile". Des résultats semblables ont été fournis par l'enquête du CREDOC et du Ministère de la Justice intitulée "Les Français et la Justice civile" effectuée en 1975. Sur 100 français, 8 ont déclaré avoir eu recours à la Justice pour une ou plusieurs malfaçons immobilières au cours des dix dernières années (1964 à 1974 date de l'enquête), et 18 ont avoué avoir été victimes de désordres de la construction mais ne sont pas allés jusqu'au bout du procès ou se sont arrangés sans avoir recours à la Justice ou encore n'ont entrepris aucune démarche de ce genre. Autant dire que la situation est catastrophique. La réflexion suivante qui nous a été transmise par une des victimes interrogées, illustre bien, au niveau du vécu, la gravité de la situation : "gare à celui qui fait construire à 65 ans déclarait cet interviewé, c'est-à-dire à l'âge de la retraite. S'il découvre des malfaçons, il risque bien d'avoir à les transmettre en héritage à ses enfants ou ses petits enfants".

Impossible donc de faire l'impasse sur la description du contexte économique et social et, bien plus encore, de se dispenser d'une analyse socio-économique, fût-elle partielle, de l'appareil de production, de l'influence des rapports de production, ainsi que des rôles respectifs exercés par les deux autres intervenants, acquéreurs d'une part (analyse de leurs carences) et de l'Etat d'autre part (examen de ses responsabilités dans le domaine du contrôle de la construction). Ces trois points feront l'objet du premier chapitre de la première partie. Ceci achevé, on procèdera, avant de passer à la deuxième partie consacrée à l'étude de quelques cas de conflits, à un rapide bilan-qualité,si l'on peut dire, où l'on montrera l'étendue et l'importance des désordres de la construction que quelques uns considèrent comme un véritable fléau économique. Le deuxième chapitre sera consacré à l'examen de ce dernier point.

x x

x

C H A P I T R E I

DETERMINANTS SOCIO-ECONOMIQUES,

DEVELOPPEMENT DES MALFACONS ET CONCENTRATION DES

POUVOIRS ECONOMIQUES ET JURIDIQUES DES CONSTRUCTEURS

Dans le cadre du présent chapitre, on n'a pas du tout la prétention de présenter une vue exhaustive de l'ensemble des contraintes socio-économiques pesant sur la construction des logements et, par voie de conséquence, sur les processus à l'origine des malfaçons. Cela dépasserait les limites de ce travail. On désire tout simplement montrer à quel point la "machinerie" est complètement bloquée, mieux qu'elle est agencée de telle sorte que les désordres de la construction ne peuvent faire autrement que de s'accroître et les pouvoirs se concentrer entre quelques mains. Et on a entrevu à quel point la situation était particulièrement grave. C'est pourquoi on examinera successivement chacun des rôles exercés par les trois acteurs économiques concourant à la construction : les producteurs, les acquéreurs et la puissance publique.

L'appareil de production. "L'importance économique du B.T.P. peut-on lire dans le rapport du comité du B.T.P. du 7ème Plan, en fait le premier secteur industriel français. Avec plus de 225 milliards de chiffre d'affaires en 1975, le B.T.P. occupe plus du quart de la population active dans l'industrie, sa valeur ajoutée représente 12 % de la P.I.B.; ses achats constituent un débouché important pour les autres secteurs (22 % pour la sidérurgie, 50 % pour le bois, 12 % pour la mécanique, etc..)". On serait donc en droit d'attendre, théoriquement du moins, une certaine qualité de la production et donc un nombre peu important de désordres de la construction. Or il n'en est rien, comme on aura l'occasion de le découvrir tout au long de ce rapport. En effet, le bâtiment connait un retard important malgré certaines avancées technologiques ayant contribué au renom de quelques grandes entreprises. Comme on l'indiquera, l'industrie de la construction est globalement un secteur archaïque présentant des analogies avec les stades qui précèdent la grande industrie. Mais ainsi que le soulignent F. ASHER et J. LACOSTE dans leur recherche sur "Les Producteurs du cadre bâti", ce retard est général à toutes les formations sociales soumises au mode de production capitaliste". (tome 6a p. 34). De plus, on ne peut l'attribuer à ce qu'on appelle les spécificités de l'industrie du bâtiment comme par exemple "le déplacement continuel des outils de production" ou encore "les aléas météorologiques". Aussi ces auteurs en viennent-ils à se poser la question suivante : "Pourquoi le bâtiment est-il encore si dépendant des aléas météorologiques. Autrement dit, alors qu'apparaît la Révolution Scientifique et Technique, comment se fait-il que ce secteur n'ait pas encore vaincu, déjà, la Révolution Industrielle ? En termes plus simples, comment est-il possible qu'à l'époque du débarquement de l'homme sur la lune, le gel reste un handicap pour la construction!" Question qu'il faudra avoir présente à l'esprit tout au long de cette étude et qu'on peut parfaitement transposer au domaine des malfaçons : Comment se fait-il que la plupart des autres secteurs économiques et, en particulier ceux des biens de consommation soient parvenus à se doter de processus de résolution des conflits relativement simples ne mettant en présence que deux interlocuteurs : le fabricant et le consommateur, alors que dans le bâtiment, on en est encore à appeler dans la cause plusieurs "responsables" se rejetant mutuellement les responsabilités . Situation qui risque de se prolonger malgré la récente réforme de l'assurance construction puisque le petit jeu de cache-cache continuera en dehors de la présence de l'acquéreur, ce qui n'est probablement pas la meilleurs des solutions. L'analyse de quelques cas de conflits qui sera l'objet de la deuxième partie de cette recherche nous montrera que l'application de cette

nouvelle législation risque bien de ne pas être aussi automatique et aussi rapide qu'on le croit actuellement. Il faudrait être bien naïf pour s'imaginer que l'assureur d'un maître d'ouvrage acceptera, sur la base d'une expertise, de procéder sans délai et, bien sûr, sans recherche préalable des responsabilités, à la construction de 78 cuvelages de 60 maisons individuelles sur les 78 ayant été inondées au cours d'un hiver (cas analysé ultérieurement). Simple mais difficile question.

Ce retard d'origine structurelle qu'accompagne un marché de caractère anarchique avec toutes ses conséquences sur les conditions économiques et sociales faites aux entreprises ne peuvent que limiter, de façon importante, le rôle laissé aux acquéreurs. Par ailleurs, si beaucoup de maîtres d'ouvrage sont devenus "majeurs" au sens du rapport BARETS ou se prétendent tels, il n'en va pas du tout de même pour la grande majorité des acquéreurs au niveau individuel bien sûr, mais aussi au niveau collectif. Sans prétendre porter de jugements dévalorisants à leur égard, on peut dire qu'ils sont encore dans un statut et un rôle de "mineurs".

Entre un appareil de production archaïque, en retard par rapport aux autres branches de l'industrie mais cependant pesant d'un poids assez lourd sur les orientations de la politique du B.T.P. et aussi sur la définition de la législation et des acquéreurs en situation de faiblesse, l'Etat devrait exercer un certain arbitrage. Il y a là tout un sujet qu'il n'est pas possible de traiter ici même. On se contentera donc d'apporter des éléments d'information sur son rôle en matière de contrôle de la qualité de la construction, en particulier, dans l'étroit mais intéressant domaine concernant le contrôle du règlement de construction (C.R.C.). On trouve là, en même temps qu'une certaine forme de justice - une justice réglementaire - un sujet révélateur de l'ambiguïté du rôle de l'Etat. Réglementer, contrôler l'application du règlement sont probablement des interventions indispensables compte-tenu des contraintes socio-économiques et du retard structurel du B.T.P. Mais ne risquent-ils pas de perpétuer voire d'encourager des confusions regrettables entre les pouvoirs respectifs des trois acteurs économiques du logement? C'est la question qu'on ne manquera pas de poser.

En définitive, l'examen de ces trois facteurs à l'origine des malfaçons va nous conduire à poser deux questions essentielles aussi bien en elles-mêmes que pour la compréhension de la suite du raisonnement sous-tendant cette recherche. Première question : En quoi chacun de ces facteurs concourt-il à l'apparition et à l'extension des désordres de la construction ? On verra que la réponse est assez facile à trouver. La deuxième question, de beaucoup la plus importante pour toutes sortes de raisons qui apparaîtront par la suite, peut être formulée ainsi : quelle place l'organisation actuelle de la production et les rapports anciens mais aussi nouveaux (loi du 03/01/78). entre les trois acteurs économiques : producteurs, consommateurs et Pouvoirs Publics, laissent-ils à l'intervention de la Justice au double plan juridique et judiciaire ?

Certes, l'évolution des rapports économiques entre les intervenants dans les autres secteurs industriels et, dans une moindre mesure, dans le bâtiment, rendait pratiquement inéluctable la promotion du rôle du maître de l'ouvrage. Mais reconnaître cette prééminence et, le cas échéant, lui accorder des attributs juridiques inhérents à ce nouveau statut n'impliquait pas nécessairement le maintien de l'acquéreur dans un éternel second rôle et, surtout, l'amenuisement progressif du rôle exercé par l'institution judiciaire, conséquence de l'apparition de l'assureur au tout premier plan de la scène juridique. N'y a-t-il pas dans cette importante redistribution des pouvoirs respectifs des acteurs au profit des assurances le risque particulièrement grave de laisser aux seuls professionnels le soin de résoudre les conflits ? (1). Un certain pluralisme - à ne pas confondre avec l'anarchie qu'on a connu jusqu'à présent - n'est-il pas préférable au monopole du pouvoir ? C'est tout le problème : responsabilité ou assurance.

Si on discerne bien l'enjeu qui se dévoile sous nos yeux, il est évidemment beaucoup trop tôt pour y répondre. Néanmoins, la seule description de quelques uns des déterminants économiques devrait susciter plus d'une inquiètude sur les possibilités réelles d'intervention et de régulation laissées à la Justice.

x x

x

(1) Phénomène qui risque de s'accompagner du refus ou des réticences à rechercher les responsabilités comme cela se passe déjà dans la plupart des accidents matériels de la circulation. Nous reviendrons sur ce sujet en nous appuyant sur l'ouvrage de S. DALLIGNY : "Essai sur les principes d'un droit civil socialiste" où la responsabilité et l'autonomie individuelle sont remises à leur juste place.

1 - Contraintes économiques et archaïsme du B.T.P., deux déterminants des malfaçons et de l'accroissement des pouvoirs des constructeurs

On aurait aussi bien pu intituler ce paragraphe : "Prémisses économiques à l'élimination discrète de la Justice". Car c'est bien de cet important sujet dont il sera question ici, même si on ne parle que subrepticement de Justice. On évoquera donc deux séries de problèmes. D'abord les causes socio-économiques des désordres de la construction. Avec un appareil de production sur lequel pèsent de sévères contraintes économiques que l'on examinera ci-après, la plupart des participants à l'acte de construire ne peuvent faire autrement que de prendre délibérément des risques parfois inconsidérés. C'est-à-dire produire des malfaçons et ceci quelque soit leur bonne volonté et leur maîtrise de l'organisation de la production. D'où les multiples conséquences pratiques pour les entreprises au premier rang desquelles il convient de citer les difficultés financières très fréquentes de beaucoup d'entre elles avec toutes leurs incidences immédiates sur la production des malfaçons. Ce qui nous conduira à proposer une définition sociologique d'une malfaçon. Pour cette présentation, on s'appuiera essentiellement sur certains rapports officiels comme ceux du Commissariat du Plan publiés à l'occasion de la préparation du 7ème Plan ou encore sur celui présenté par R. LION au Conseil Economique et Social intitulé : "La qualité de l'habitat" (36).

Toutefois, le plus important ne réside pas là mais dans la description des changements radicaux affectant les rapports de production. Ce sont eux qui sont susceptibles d'expliquer les modifications récentes et futures de l'appareil de production. On verra notamment à travers un exemple portant sur les transformations subies par l'artisanat du bâtiment - exemple emprunté à une enquête de l'I.N.S.E.E. (35) - comment les anciennes structures professionnelles craquent peu à peu, ouvrant ainsi la voie à une concentration quasiment inéluctable des pouvoirs économiques.

Evidemment pareille transformation de l'appareil productif qui touche toutes les professions de l'immobilier ne peut donc manquer d'avoir d'importantes conséquences sur la manière de penser le droit régissant ces matières. Si on doit s'acheminer vers une concentration des pouvoirs économiques et donc de la responsabilité , il faudra bien que l'institution judiciaire prenne en compte ce mouvement. A elle de voir si l'usager y trouve son compte ou pas et si elle ne risque pas ainsi d'être dépossédée de son véritable pouvoir.

1.1. - Un marché anarchique

A partir de quelques rapides notations sur le rôle du foncier, la recherche excessive du profit, l'absence de sanctions économiques réelles comme par exemple peut l'être une image de marque, l'incapacité du marché à prendre en compte le coût global du logement et donc à concourir à la production d'habitations de qualité satisfaisante, on s'efforcera de démontrer que tout concourt à l'heure actuelle à laisser se produire beaucoup trop de désordres de la construction. Les mailles du filet, c'est-à-dire l'ensemble des dispositions administratives, juridiques et bien sûr économiques, puisque c'est ce point là qui nous concerne en ce moment, sont beaucoup trop lâches au point de laisser s'échapper un nombre de rebuts nettement trop important. Accepterait-on un aussi fort pourcentage dans d'autres branches industrielles ? La comparaison vaudrait la peine d'être approfondie même si elle est malaisée à établir.

. le lourd handicap du *"problème foncier"* :

Quelques brèves indications pour rappeler son importance.

"Depuis 15 ans, lit-on dans le Livre Blanc H.L.M., le prix des terrains a augmenté deux fois plus vite que le coût de la construction".(48b) Les résultats de la troisième enquête nationale sur le prix de revient technique des logements neufs effectuée par l'I.N.S.E.E. et le Ministère de l'Equipement montrent bien, eux aussi, l'importance sans cesse croissante de la charge foncière. En 1973-74, comme en 1971-72, dates des enquêtes, la charge foncière représentait en région parisienne 30 % du prix de revient du logement, soit 458 frs/m2 dans cette même zone, chiffres en notable augmentation par rapport aux enquêtes précédentes et dont l'accroissement s'explique essentiellement par celui du prix des terrains. Ainsi, pour la seule région parisienne, le prix d'achat des terrains représente 69,4 % de la charge foncière. (33d)

Les conséquences du poids parfois écrasant de la charge foncière sont multiples. On en retiendra deux parmi bien d'autres. Sans maîtrise du foncier, il n'est possible ni de contenir les prix des logements, ni d'améliorer les conditions de travail des entreprises, comme le souligne le rapport du Comité du B.T.P. du 7ème Plan dans un paragraphe consacré aux "conditions de réalisation d'un projet social" : "mais, surtout, la progression des prix du logement doit-être soutenue par une meilleure maîtrise de la charge foncière ... Si un effort financier important est indispensable pour améliorer la condition sociale des travailleurs du B.T.P., il n'est pas concevable de le faire supporter par les entreprises et acquéreurs de logements, sans qu'une action équivalente ne soit entreprise pour ralentir la hausse, souvent spéculative du prix des terrains". (17a) La seconde conséquence de ces envolées assez importantes et continues du foncier concerne la qualité de la construction. L'enveloppe financière étant dès le départ relativement petite, chaque partenaire va donc essayer de s'en sortir en diminuant la qualité de l'exécution et en réduisant le nombre des prestations fournies comme on aura l'occasion de s'en rendre compte lors de la présentation des quelques cas de conflits.

. un marché gouverné ...

...par la recherche du profit. C'est ce que soulignent de nombreux rapports et notamment celui présenté par le Comité de l'Habitation du 7ème Plan...(17b) : "Le logement s'est développé depuis 25 ans en fonction de prétendus impératifs économiques recouvrant en fait des profits spéculatifs ou immobiliers ... Par là même tout le reste a été négligé : coûts à long terme, équilibre de la société, coûts sociaux...". A quoi il convient d'ajouter : la qualité insuffisante des logements, la production de malfaçons de non conformités , et, très logiquement, l'accroissement du nombre d'actions en Justice et aussi l'allongement considérable de la durée de ces dernières, comme l'a rappelé le rapport de la Commission inter-ministérielle de l'Assurance Construction. (67).

Toujours à propos de cette recherche du profit, un rapport du Centre d'Etudes Techniques de Bordeaux (Ministère de l'Equipement) rappelle, dans une étude consacrée aux Performances comparées de la Z.A.C., de l'ensemble d'habitations et du lotissement"...que les préférences des promoteurs pour les ensembles d'habitations sont beaucoup plus fondées sur le profit que sur les effets bénéfiques attendus de la rationalisation de la production qu'ils ne savent d'ailleurs pas toujours mettre en oeuvre. "L'incompétence d'eux-mêmes ou de leur entourage technique, est pour l'essentiel à l'origine de ce paradoxe (...) Et il n'est pas douteux que des profits considérables (nous soulignons) ont été dégagés ces dernières années par des professionnels habiles qui, au prix de concessions publicitaires à *"l'esprit du temps"* (américanisation du mode de vie des cadres supérieurs), ont réussi à vendre, à des prix qui ne sont pas à la mesure de l'économie réalisée, des maisons d'ensembles d'habitations" (12b). Constatation qui rejoint celle que nous avions faite dans notre recherche sur la copropriété. Remarque incidente destinée à amorcer les développements ultérieurs sur le rôle de la Justice : ne serait-il pas intéressant de connaître si ces ensembles d'habitations sources de profits importants sinon *"scandaleux"* (opinion d'un avocat spécialisé dans ce type de litiges) ne sont pas aussi ceux où l'on rencontre des désordres de la construction ? Et comment envisager l'action de la Justice face à de telles situations ? Le cas du promoteur privé D correspond exactement à cette situation (cf.2è P.Chap. 2)

... et soumis à de rigoureuses contraintes financières affectant plus particulièrement les promoteurs sociaux. Les prix-plafonds sont très souvent en retard sur les prix réels, ainsi que le souligne un rapport du R.A.U.C. sur la qualité des logements : "exprimés en francs constants, c'est-à-dire inflation exclue, les prix-plafonds n'ont pas varié depuis des années; les assez modestes prestations qui y correspondent ne semblent pas avoir varié non plus, malgré toutes sortes de campagnes visant à construire mieux pour moins cher.(44). "Autre sujétion financière : le relèvement des taux d'intérêt des prêts publics qui fait, comme le rappellent les auteurs du Livre Blanc H.L.M. "que le respect des contraintes financières devient prioritaire au détriment, par exemple, de considérations sociales (...) ou de la qualité".(48b).

. un marché fonctionnant sans sanctions économiques réelles.

Elles sont pratiquement inexistantes aussi bien au niveau des consommateurs qu'à celui des producteurs.

C'est un fait bien connu, les acquéreurs de logements sont dans leur immense majorité, dans l'incapacité de juger de la qualité du produit livré, comme l'a souligné R. LION et ainsi que le rappelle le livre Blanc H.L.M. : "sur le marché des biens fongibles, le consommateur dispose de quelques armes pour se défendre; il n'achètera pas deux fois le même produit. Le producteur, dès lors, ne peut pas se permettre de sacrifier la qualité. Ici, il en va différemment : il n'y a pas deux logements semblables et la qualité est difficile à mesurer ... . Parce que le consommateur se trouve ainsi désarmé pour l'apprécier, la qualité vraie ne connaît pas de sanction commerciale". (nous soulignons).

Au niveau du système de production, on peut expliquer ainsi ce phénomène. Lorsqu'un industriel, constructeur d'automobiles ou fabricant d'appareils électro-ménagers, lance sur le marché un produit et que ce dernier s'avère défectueux, il ne fait pas de doute que son image de marque en pâtira dans des proportions variables et ceci malgré l'importance des moyens publicitaires et commerciaux mis en oeuvre pour enrayer cette dégradation. L'histoire des marques commerciales ne manque pas d'exemples de ce genre et tout spécialiste de marketing connaît bien les multiples difficultés rencontrées pour redresser une image de marque détériorée. Comme le souligne C.H. GIRAUD "le développement d'une politique de marque engage la responsabilité de la firme vis-à-vis d'elle-même et aussi vis-à-vis des consommateurs. Cette responsabilité tient essentiellement dans l'engagement que prend la firme de livrer régulièrement aux consommateurs, un produit d'une qualité définie par la publicité de la marque".(25) Or, dans le bâtiment, il n'en va pas du tout ainsi en raison de la multiplicité des promoteurs et de l'absence de responsable unique, entre autres raisons.

La structure socio-économique de l'appareil de production du B.T.P. est donc agencée de telle sorte qu'il ne peut pas y avoir apparition d'images de marque. Certes, dans les milieux professionnels, ces images existent du moins pour certains promoteurs puissants : publics et peut-être privés. Mais on sait qu'ils sont peu nombreux. De même, on rencontre des images de marque ayant un contenu relativement substantiel et cohérent chez certaines entreprises et certains artisans, bien qu'elles ne soient pas toujours très stables dans le temps. Le cas est différent pour d'autres intervenants comme certains promoteurs de luxe et, surtout, pour quelques constructeurs de maisons individuelles sur catalogue qui ont donné tous leurs soins à une *"bonne image de marque"*. Reste bien sûr le problème de l'adéquation entre cette image et la qualité effective du produit.

Quoiqu'il en soit, on peut affirmer sans crainte de se tromper beaucoup qu'il n'existe pas pour l'immense majorité des acquéreurs, des images de marque des promoteurs et tout particulièrement de ceux faisant construire des habitations collectives (1).

D'où les deux conséquences suivantes : le caractère immoral du marché et les importantes différences de qualité existant entre les logements construits par un promoteur travaillant pour la vente et celui travaillant pour la location, deux aspects qui ont été mis en lumière, notamment par le Livre Blanc H.L.M. "En réalité, écrivent les rapporteurs, le marché du logement, neuf et ancien, n'est pas très moral. Bien des promoteurs privés s'efforcent de livrer des produits de bonne qualité. Mais ils ne sont guère payés de leur peine : sur des emplacements comparables, un bon logement et un mauvais logement s'écouleront au même prix; le second pourrait même se vendre plus cher moyennant un peu de marbre dans le vestibule, un peu plus de chrome sur les robinets ou une publicité du style *"poudre aux yeux"*. (48b).

Deuxième conséquence : la qualité insuffisante des produits livrés par le secteur de la promotion pour la vente comparativement à la promotion pour la location. "La promotion pour la vente, peut-on encore lire dans le Livre Blanc H.L.M., quand elle n'est pas le fait de professionnels dotés d'une haute conscience ou animés par une vocation sociale, tend à produire un domaine bâti de qualité insuffisante. Elle tend, a fortiori, à ignorer l'avenir. La sanction du marché est à court terme :

---

(1) Ne serait-ce qu'en raison du très grand nombre de petits promoteurs qui souvent n'exercent ce métier qu'à titre occasionnel (cf. TOPALOV).

"après la vente, le déluge ..." ou à la rigueur, après la décennale dira donc le vendeur. Au surplus, la construction est anonyme : après un an ou deux, qui se rappelle du nom du promoteur ? "Et combien de difficultés ne faudra-t-il pas surmonter pour retrouver la société civile dissoute ou rechercher les responsables d'une entreprise en faillite ?" Mais on reviendra ultérieurement sur ce point qu'on ne fait qu'évoquer pour souligner l'étroite imbrication existant entre l'économique et le juridique.

Et les exemples de tels promoteurs ne manquent pas. On en a rencontré plusieurs dans notre enquête. Sans entrer dans les détails, puisqu'on reviendra sur ce type de comportement lors de l'analyse des conflits, on peut cependant évoquer dès à présent le cas de l'un d'entre eux. Il s'agit d'un promoteur privé, se classant parmi les plus puissants, qui peut être considéré comme le type même du promoteur privé travaillant de façon exclusive pour la vente. Il pratique une véritable politique d'image de marque s'appuyant sur une publicité tapageuse et parfois trompeuse, n'hésitant pas à recourir aux gadgets, et insistant beaucoup sur le décor et le faux luxe. Au surplus - et ceci est très important - il s'agit d'un promoteur *"majeur"* selon l'expression du rapport BARETS,(8) c'est-à-dire d'un intervenant ayant entre ses mains d'importants moyens financiers, matériels et humains qui, en théorie, devraient faire de lui un acteur économiquement capable ou responsable, de même qu'on dit d'un individu qu'il est civilement responsable.

Or, malgré certaines qualités de ses productions, on ne peut manquer d'être frappé par l'importance des désordres de la construction et leur caractère quasiment chronique. Sans entrer dans les détails, on peut affirmer que tous les ensembles immobiliers construits par ses soins depuis une quinzaine d'années - ce qui représente plusieurs milliers de logements - ont tous été l'objet de graves erreurs: non-conformités, non-respect du règlement de construction, infractions aux règles de sécurité, etc ... et surtout, de malfaçons proprement dites, dont le coût financier est parfois considérable : des dizaines de toitures-terrasses à refaire,(1) une cheminée de chauffage central (située contre un mur pignon) à rebâtir avant même d'être entrée en service, les briques ayant été posées sans tenir compte des règles de l'art les plus élémentaires, de façades dont les pierres de parement se détachent les unes après les autres, présentant un grave danger pour les habitants, etc ... etc ...(cf. 2e partie, chap.2).

En fait, cet exemple va à l'encontre de notre thèse attribuant, au moins partiellement, l'insuffisance de qualité et donc les malfaçons au défaut d'image de marque. Mais, en réalité, il n'en est rien. Cette exception ne fait que confirmer la règle. Si ce promoteur a pu se forger une telle image de marque, trop souvent fallacieuse d'ailleurs, c'est en raison du renouvellement et de l'éparpillement de la profession de promoteur, sans compter qu'il a su tirer habilement parti de la conjoncture immobilière particulièrement favorable des années 1965-70. En fait, comme on le verra, il emploie les mêmes procédés que les petits promoteurs alors que tout le monde le considère comme un intervenant *"majeur"* dans tous les sens du terme.

Le rapport BARETS avait bien senti ces difficultés puisqu'il en était venu à envisager dans un *"futur idéal"* et nécessairement lointain - entre 5 et 10 ans -(2) que l'industrie du bâtiment puisse se doter un jour de modèles industriels de logements présentant une *"image de marque qualitative"* dans l'esprit du public comme il en est de telle

---

(1) Il se peut que le procédé employé ROOFMATE soit en cause.

(2) Rappelons que ce rapport a été rédigé en 1970.

ou telle marque de voitures bien connue des acheteurs. Dans cet avenir encore lointain, les Maîtres d'Ouvrages choisiront librement entre les divers modèles". On verra que les recommandations du rapport sur les Assurances de la Construction encouragent indirectement cette évolution (développement d'une industrie des composants).

Il y a donc dans cette incapacité du marché à élaborer des sanctions économiques efficaces une anomalie spécifique au secteur du bâtiment proprement dit - le cas des travaux publics étant différent vu leur haut niveau technologique - très révélatrice du retard de l'industrie du bâtiment par rapport à d'autres secteurs industriels. L'absence d'image de marque qui est d'ailleurs liée aux difficultés pour trouver un responsable unique vis-à-vis de l'acquéreur (cf. 2e P. Chap 3.: la dilution des responsabilités) montre que le bâtiment est resté au stade manufacturier comme l'ont bien mis en évidence F.ASHER et J. LACOSTE. Et l'incapacité de la Justice pour résoudre efficacement les conflits juridiques consécutifs aux désordres de la construction trouve sa source lointaine dans l'archaïsme des structures socio-économiques du B.T.P.

. un marché incapable de prendre en compte le coût global du logement.

Jusqu'à ces toutes dernières années les producteurs du cadre bâti n'ont tenu pratiquement aucun compte du coût global du logement et ceci aussi bien dans le secteur privé que dans le secteur public, en raison de la recherche du profit dans le premier cas et des contraintes souvent excessives des *"prix-plafonds"* dans le second, comme le rappelle R.LION : "les prix-plafonds, ignorants du principe selon lequel *"le bon marché coûte cher"* imposent de coûteuses économies et ne prennent pas en compte les coûts de fonctionnement". (36)

Si bien qu'on en arrive à des aberrations alors que, pourtant, il suffirait, comme le souligne le même auteur, d'un *"surcoût"* initial de 5 à 10 % pour réduire les charges de 30 à 40 %, voire 50 % pour le chauffage ". Situation qui apparaît de plus en plus choquante avec le développement de la crise de l'énergie et avec le recul du temps ainsi que l'indique le rapport du Comité de l'Habitat" : ..."la durée de vie du cadre bâti nous impose de considérer que ce qui est construit aujourd' hui sera pour l'essentiel le cadre de vie de nos enfants et de nos petits enfants. Quand une génération se trompe, ou vit sur l'acquis de la précédente, elle reporte les problèmes sur celle qui suivra". (17a).

Or, n'est-ce pas précisément ce type même de constatations que les magistrats, juges des référés ou juges du fond, sont amenés à faire lors de chaque instruction concernant une affaire de malfaçons. Très souvent, comme on le verra notamment à propos de quelques cas de *"déshabillage"* de projets, les juges ainsi que les experts se rendent parfaitement compte du caractère particulièrement dérisoire du surcoût comparativement aux dépenses à engager pour la remise en état. Aussi, on peut se demander si le contenu de la sentence ne serait pas différent si les juges disposaient d'un instrument de mesure ou, au minimum, de points de repères, leur indiquant l'importance des coûts économiques consécutifs aux désordres de la construction. Quand un magistrat sait que chaque année une population de la taille de la ville d'Arcachon est rayée de la carte du fait des accidents de la circulation, il ne peut pas manquer d'en tenir compte dans le jugement qu'il devra prononcer vis-à-vis d'un conducteur ayant conduit en état d'ivresse ou ayant fait

preuve d'une négligence coupable. Du moins, on peut l'espérer.

En faisant obstacle au développement des procédures explicites ou implicites de contrôle de son activité, en empêchant l'apparition de sanctions effectives qu'elles soient économiques, sociales ou juridiques, le retard structurel du bâtiment ne peut que nuire à l'amélioration de la qualité du cadre bâti. Les difficultés rencontrées par l'institution judiciaire pour résoudre les conflits juridiques nés de la mauvaise qualité de la construction trouvent leurs racines dans l'incapacité du BTP à dépasser le court terme.

. l'insuffisance du seul jeu du marché pour améliorer la qualité de l'habitat.

Telle pourrait être la conclusion de ces quelques remarques concernant la situation économique du bâtiment. C'est ce que soulignent avec force aussi bien le rapport du Comité de l'Habitat du 7ème Plan, que le Livre Blanc H.L.M. "Si, dans ses principes, lit-on dans le rapport du Plan, le marché répond à ce souhait (laisser la liberté aux ménages), s'il peut effectivement apporter une réponse acceptable pour une part de la population, le Comité pense que le jeu classique du marché dans le domaine de l'habitat n'est pas, dans les conditions économiques et monétaires françaises actuelles, et en fonction du poids structurel et psychologique du passé, de nature à régler le problème" (p. 29). Quant au Livre Blanc H.L.M. après avoir démontré que "l'urbanisme et l'habitat s'accommodent mal du jeu du marché il conclut en citant A. Chalandon : "les préoccupations sociales, humaines, culturelles, et tout ce qui est exigé au nom de la qualité de la vie, ne cadrent pas forcément avec la recherche de la rentabilité et du profit ; un nombre croissant d'activités allant du logement et des équipements collectifs à l'industrie lourde, ne peuvent être assurés par le marché ". (Le Monde, 24.01.75).

Coût élevé d'une charge foncière en augmentation constante et importante, recherche quasi exclusive du profit, sévères contraintes de prix pour les promoteurs sociaux, absence ou insuffisance de sanctions économiques (mais aussi juridiques comme on le démontrera), sont autant de preuves de l'incapacité du marché à prendre en compte le coût global du logement. Cet ensemble de contraintes structurelles mais aussi conjoncturelles ne peut pas manquer d'avoir des conséquences néfastes sur le fonctionnement économique des entreprises ainsi qu'on va l'examiner à présent.

1-2 - Conséquences pratiqués sur le fonctionnement économique des entreprises et définition des désordres de la construction

Les brèves remarques suivantes ne sont pas autre chose que l'illustration concrète des considérations économiques générales présentées précédemment :des facteurs généraux on passe aux facteurs spécifiques. Ceci va donc nous permettre de définir, sans attendre d'autres développements, ce qu'est une malfaçon ou un désordre de la construction.

. une situation financière particulièrement fragile, source des insuffisances de la qualité et cause directe des désordres.

Cette fragilité financière se concrétise par une chute de la rentabilité et un amenuisement de l'épargne des entreprises. De là découlent leurs difficultés pour accroître de façon notable leurs fonds propres sans compter qu'elles ont à faire face à une augmentation constante de leurs charges financières.

Les conséquences pratiques de cet équilibre (ou déséquilibre ?) financier perpétuel auquel les entreprises françaises doivent faire face sont évidentes et connues de tous. Déjà en 1970 le rapport BARETS n'avait pas manqué de souligner la gravité de cette situation. Il s'élevait contre plusieurs pratiques nocives préjudiciables aux entreprises comme la retenue de 5 à 10 % du coût des travaux pratiqués par les maîtres d'ouvrage jusqu'à la réception définitive, comme la vérification et le paiement avec 1 ou 2 mois de retard des situations mensuelles, toutes habitudes qui étaient, selon l'auteur de ce rapport, particulièrement néfastes, notamment pour les entreprises ayant grandi rapidement à la suite de l'adoption de nouvelles techniques d'industrialisation. En 1976, le Comité du B.T.P. du 7ème Plan, rappelle, à son tour, quelques-uns des obstacles financiers les plus importants rencontrés par les entreprises. Après avoir critiqué les dangers "d'une concurrence sans freins (qui) peut conduire certaines entreprises à accepter des prix qui les acculent à la faillite, sans que les donneurs d'ordres successifs aient eu à prendre en compte les coûts sociaux de cette éventuelle défaillance", le Comité préconise un certain nombre de mesures en vue notamment d'améliorer les marchés publics. Elles sont très significatives du dérèglement du marché : fixation de prix-plafonds plus fréquente et correspondant mieux aux coûts réels des entreprises (1), élimination des offres de prix aberrants en prenant entre autres mesures les deux suivantes : transfert de l'interdiction de la vente à perte prévue par le droit de la vente dans le droit du louage d'ouvrage et suppression de la pratique consistant à attribuer les travaux au moins disant.

Placées dans un tel état de fragilité financière, contraintes de pratiquer "des prix suicidaires, des prix qui acculent à la faillite" (comité du B.T.P.) comment les entreprises et, d'une manière plus générale, la plupart des participants à l'acte de construire, pourraient-ils produire un habitat de qualité et éviter d'être la cause des nombreux désordres de la construction dont l'ampleur est pourtant considérable ainsi qu'on l'indiquera au cours du chapitre suivant ? Les impératifs économiques sont tellement exigeants que bien des intervenants sont acculés à prendre des risques souvent inconsidérés pouvant parfois mettre en cause leur propre existence. C'est surtout le cas pour les entreprises, les artisans, les architectes et concepteurs et aussi pour des promoteurs. Les deux exemples concrets ci-après vont nous montrer comment des intervenants se mettent de façon plus ou moins délibérée dans des situations qui, souvent ne pourront que leur être préjudiciables.

---

(1) cf. supra les remarques faites à propos des contraintes financières auxquelles sont soumis les promoteurs sociaux.

. deux exemples illustrant l'apparition des malfaçons.

Premier exemple : de l'art de "déshabiller" un projet. C'est un expert, par ailleurs entrepreneur de chauffage, qui parle : "Je sors d'une expertise, je change de casquette, je prends celle de l'entrepreneur et je me rends au rendez-vous fixé par mon client, un important maître d'ouvrage public, pour arrêter le projet définitif de l'installation de chauffage d'un immeuble collectif". Voici donc le dialogue qui s'est engagé et tel que je l'ai retenu :

- *Le maître de l'ouvrage : "votre entreprise a été retenue mais vous dépassez le budget. Il faut faire certains rabais techniques ".*

- Commentaire de l'expert : "C'est un euphémisme qui désigne le début des erreurs".

- *Le maître de l'ouvrage : "En ce qui concerne la puissance des chaudières, vous avez été un peu large ; vous allez me réduire ça de 20 %... Puis les pompes : vous en avez mis 3, or 2 seulement suffisent (1).*

- *L'entrepreneur : "Mais vous en avez une troisième en réserve"...*

- *Le maître de l'ouvrage : "Pas la peine, deux suffisent "...*

- *L'entrepreneur : "Mais si vous êtes en panne" ? ...*

- *Le maître de l'ouvrage : "Vous gonflez un peu la puissance " ...*

Commentaire de l'expert : "Vous voyez, c'est ce que je vous disais tout à l'heure. Très souvent au lieu de mettre deux chaudières dont chacune correspond à 2/3 de la puissance du bâtiment, on n'en met qu'une de telle sorte que si la première tombe en panne, on peut toujours se débrouiller avec la seconde surtout s'il ne fait pas très froid à ce moment là. Mais la plupart ne mettent qu'une chaudière qui fonctionne donc à 100 % ..."

- *Le maître de l'ouvrage : "Dites, vous me foutez en l'air le calorifugeage du réseau d'eau chaude "...*

- *L'entrepreneur : "Merci, je sors d'une expertise où il se passait exactement la même chose : des tuyaux d'eau froide débitant de l'eau tiède et parfois chaude parce que placés à 1 ou 2 cm. des tuyaux d'eau chaude non calorifugés. Alors vous êtes gentils, ça va faire une expertise dans trois ou quatre ans, bref, du pain pour nos vieux jours".*

Commentaire de l'expert : "Ils m'ont regardé un peu de travers" !...

- *Le maître de l'ouvrage : "Bon, on prend la décision de calorifuger mais, pour que ce soit moins cher, (d'après l'expert une dépense minime) vous ne calorifugerez que les tuyaux d'eau froide pour empêcher son réchauffement."*

---

(1) Il faut probablement tenir compte d'une certaine surenchère de la part des installateurs.

Commentaire de l'expert : "ça empêche l'eau froide de se réchauffer mais ça n'empêche pas l'eau chaude de continuer à perdre ses calories ; sur le plan de l'économie, c'est stupide" !!...

On saisit donc bien à travers le caractère inévitablement anecdotique de ce récit comment naît une malfaçon. L'exemple suivant, venant d'un expert spécialiste des questions d'étanchéité va illustrer d'une autre manière certaines modalités de création des désordres de la construction.

Deuxième exemple : des modalités particulières d'incitation à la véritable malfaçon en ce qui concerne l'étanchéité des toitures-terrasses.

"En matière d'étanchéité des toitures-terrasses explique cet expert spécialiste de ces problèmes, les choses se passaient de la façon suivante, du moins jusqu'en 1975 environ, date à laquelle les assurances ont modifié leurs tarifs et où sont apparues de nouvelles normes plus sévères d'étanchéité. Etant donné le très bas niveau des franchises et, au surplus, l'insuffisance des normes de constructions lorsque les entreprises exécutaient des travaux neufs, elles considéraient que même si les travaux étaient correctement effectués, c'est à elles qu'on ferait appel si un sinistre survenait avant la fin de la décennale et aux frais des assurances. Or cela se répétait souvent. C'était presque systématique. A chaque sinistre, c'était l'entreprise qui avait déjà effectué les travaux qui refaisait parfois totalement l'étanchéité de la terrasse. On était pratiquement dans une situation de quasi monopole. D'où les réactions brutales des Assurances qui élevèrent fortement le niveau des franchises de telle sorte qu'elles soient dissuasives,en même temps qu' elles augmentèrent le montant des primes"...

. définition sociologique d'une malfaçon ou d'un désordre de la construction.

Les données présentées ci-dessus : conséquences concrètes sur le fonctionnement économique des entreprises et celles, plus générales, concernant l'anarchie de ce marché sont suffisantes pour définir dès à présent ce qu'est une malfaçon ou un désordre de la construction.

Etant donné les conditions économiques dans lesquelles travaillent la plupart des intervenants mais qui affectent plus particulièrement les entreprises et les architectes, on ne peut plus définir un désordre de la construction comme un simple incident de parcours quasiment inévitable,ainsi que cela se rencontre dans n'importe quelle autre industrie ou comme le résultat malheureux de l'emploi de techniques de construction insuffisamment au point ou peu fiables. Il faut aller beaucoup plus loin et définir tout désordre ou vice de la construction (non-conformités, malfaçons proprement dites c'est-à-dire "défectuosités dans un ouvrage mal exécuté" (Le Robert), défauts de finition, retards de livraison, sans oublier bien sûr (cf. infra) la ou les disparitions d'un ou plusieurs intervenants) comme le résultat de risques économiques d'importance variable, pris de manière plus ou moins délibérée mais qui ont eu la malchance d'être découverts par les destinataires : habitants (accédants et locataires) maîtres d'ouvrage institutionnels ou personnes physiques).

Les pages consacrées à la présentation d'un bilan-qualité, ainsi que celles où l'on exposera quelques cas d'action en justice, seront autant d'illustrations détaillées de la définition ci-dessus. C'est une définition qui n'est pas propre au bâtiment et qu'on peut bien sûr appliquer à d'autres secteurs industriels comme par exemple la pollution de la mer et des rivages à la suite du naufrage ou de l'échouage d'un pétrolier. Ainsi, pour reprendre l'exemple le plus récent, celui de l'AMOCO-CADIX, il est clair que ce désordre résulte d'une sous-estimation délibérée des risques consécutive à une recherche abusive du profit. De là découlent une accélération des périodes de rotation, l'emploi d'une main d'oeuvre sous-qualifiée, mal payée, sans protection sociale valable, donc incapable de remédier à des pannes courantes, des inspections peu nombreuses et un entretien insuffisant, des procédures poussant à retarder au maximum toute demande de dépannage etc... On verra qu'il en va de même dans le bâtiment, apparemment du moins. En effet, l'industrie du pétrole est une industrie riche ce qui rend d'autant plus intolérable de telles négligences volontaires alors que le bâtiment est un secteur socio-économiquement archaïque.

Vue du côté de l'acquéreur, notamment du particulier, cette définition a l'avantage de bien montrer l'ampleur des risques, très souvent ignorés, que prend un accèdant quand il signe un contrat avec un des participants à l'acte de construire. Parfois l'ensemble des conditions dans lesquelles sont conduites des opérations de constructions sont tellement acrobatiques qu'on est à peu près certain que si l'accèdant le savait il ne s'engagerait sûrement pas : fragilité financière des entreprises, du promoteur, incompétence professionnelle de tel concepteur, manque d'expérience de certaines entreprises artisanales, qualification professionnelle insuffisante de telle catégorie d'ouvriers, sans oublier les déficiences de la protection juridique, etc... Anticipant sur des développements ultérieurs on ne peut manquer de s'interroger sur la valeur de la signature apposée au bas d'un contrat par l'accèdant ou par tel ou tel intervenant, ce qui est infiniment plus grave et en dit long sur le caractère archaïque des structures socio-économiques au B.T.P. et des processus juridiques.

Mais l'anarchie du marché immobilier n'est pas la seule cause des malfaçons. L'inorganisation des professions du bâtiment en est une autre. C'est d'ailleurs ce que soulignait R. CAILLOT au terme d'une "recherche sur les structures optimales de production" où il portait un diagnostic sur les structures économiques et financières des entreprises moyennes du gros oeuvre". Il concluait ainsi :"Ce que l'étude a mis en relief c'est plutôt les effets néfastes de l'addition de deux anarchies : anarchie et incertitude des marchés immobiliers ; anarchie des structures de production. Ces deux anarchies se confortent :il est bien évident, en effet, que face à un marché aléatoire, et donc inorganisé (et inorganisable) les chefs d'entreprise jouent le "chacun pour soi" ; mais il est non moins évident que, face à des entreprises jouant le "chacun pour soi", les utilisateurs de ces entreprises préfèrent les mettre en concurrence sur des opérations ponctuelles plutôt que de programmer les constructions, ce qui risquerait d'inciter les chefs d'entreprise à créer des "ententes" préalables.

Reste à examiner à présent quelques-uns des aspects les plus significatifs du retard organisationnel du bâtiment.

1-3 -Des structures socio-professionnelles archaïques

De telles contraintes économiques dont les effets se combinent avec ceux provenant d'un passé particulièrement chargé, puisqu'il s'agit d'une industrie très ancienne,ne peuvent rester sans conséquences sur les structures socio-professionnelles.

Avant de fournir quelques indications sommaires sur les profondes évolutions dont a été l'objet la profession de promoteur et les difficultés rencontrées pour la doter d'un statut, puis sur la crise de l'artisanat du bâtiment,on rappellera quelques-uns des principaux facteurs contribuant à maintenir l'archaïsme des structures socio-professionnelles du B.T.P. : multiplicité des produits fabriqués entraînant un morcellement du marché, absence de corrélation entre la taille des entreprises et l'accroissement de la productivité, important morcellement intra et interprofessionnel.

Bien que général cet éclairage sur les problèmes structurels du B.T.P. est indispensable pour qui veut comprendre l'important phénomène de dilution des responsabilités qui sera étudié au cours de la deuxième partie de ce rapport où l'on examinera les modalités d'intervention de la Justice. Si les procès pour malfaçons durent en moyenne 8 ans, et si 25 % d'entre eux s'étendent au-delà de 20 ans,c'est qu'il doit y avoir une cause d'origine spécifiquement structurelle.

1-3-1 - Principaux facteurs à l'origine de l'archaïsme des structures socio-professionnelles du B.T.P.

a) Multiplicité des modèles et morcellement du marché :

Alors que dans la plupart des autres secteurs industriels on s'efforce de trouver un compromis acceptable entre la nécessaire standardisation des produits, facteur essentiel d'abaissement des coûts, et la recherche d'une diversité au moins apparente comme dans le cas de l'automobile, dans le B.T.P. subsiste la multiplicité des plans d'appartements qui va à l'encontre d'une saine rentabilité des opérations. Si encore, comme le souligne justement le rapport BARETS, "cela permettait d'obtenir un large éventail de choix pour les candidats, il n'y aurait peut-être que demi-mal". Mais ce n'est pas du tout le résultat atteint puisque on aboutit à ce paradoxe consistant à pénaliser à la fois l'usager et le fabricant : "l'usager subit la similitude, le fabricant supporte la diversité" peut-on lire dans ce même rapport. Certes depuis 1970, date à laquelle ces lignes ont été écrites, un gros effort a été fait, du moins en ce qui concerne l'apparence extérieure des immeubles. Quoiqu'il en soit des évolutions en cours ou à venir, on est encore loin d'avoir trouvé des solutions acceptables entre la standardisation et la diversité.

b) Productivité et dimension des entreprises

Tandis que dans bien d'autres branches industrielles l'accroissement de la taille des entreprises s'est accompagné d'une modification considérable du geste de l'ouvrier - du façonnage d'une aile de voiture à coups de marteau on est passé à la presse hydraulique - dans le bâtiment on est encore loin d'atteindre un degré équivalent de transformation des tâches. Comme le souligne le rapport BARETS "on a rationalisé la construction des bâtiments mais celle-ci n'est pas encore industrialisée. La différence est considérable car *"rationaliser"* ... c'est raisonner sur des temps de fabrication qui sont dans un rapport de 1 à 2 avec ceux de l'artisanat, tandis que "industrialiser" conduit à des rapports qui sont de 1 à 100". (nous soulignons).

F. ASHER et J. LACOSTE émettent des remarques analogues. A l'appui de leur démonstration ils citent un texte de MARX qu'ils illustrent par un exemple particulièrement symptômatique du retard technologique du bâtiment. "Dans la manufacture et le métier, écrit Marx, l'ouvrier se servait de son outil ; dans la fabrique, il sert la machine. Le mouvement de l'instrument de travail ne part plus de lui, il ne fait plus que le suivre". Bien peu de tâches dans la réalisation d'un immeuble commentent ces auteurs, ont été à tel point révolutionnées. Et globalement une maison se conçoit et se réalise fondamentalement de la même manière. On commence toujours par les fondations puis on construit étage par étage. La grue a remplacé certains bras, des éléments un peu plus complexes sont élevés, on utilise parfois des P.E.R.T., mais l'organisation de la production, le procès reste essentiellement semblable. La préfabrication (pratiquement seule tâche où l'on trouve des travailleurs "servant les machines") a transformé peu de tâches et les maçons subsistent. Cette analyse est certes schématique mais nous pouvons prendre un exemple de ce que pourrait être une transformation du procès et des tâches. Il s'agit de l'immeuble de la B.M.W. à Munich. Immeuble de prestige, devant être réalisé pour les J.O., il n'a aucun caractère généralisable. Mais pensé par l'industrie automobile, à réaliser avec ses moyens (et sans limites de coûts), il illustre une transformation radicale. Le 18è étage a d'abord été construit. Puis, grâce à un système de vérins, élevé et le 17è étage construit en dessous. Et ainsi de suite. Et sur un échafaudage de cinq niveaux les étages passaient devant les O.S. qui serraient des boulons, faisaient des trous, collaient toujours le même panneau. Il s'agissait donc pour la plupart de travailleurs venus des usines automobiles. Les métiers traditionnels avaient pratiquement disparu.

D'autres exemples existent, notamment avec les procédés modulaires. Mais il est difficile de contester qu'il ne s'agit, pas encore, du mode de production dominant". (6a).

Bien sûr cette faible productivité et d'une manière générale ce retard technologique ne sont pas forcément la cause directe des désordres et a fortiori des difficultés rencontrées par la Justice, Cependant, il n'en restent pas moins des éléments déterminants d'un archaïsme dans lequel baigne inévitablement tout ce qui touche de près ou de loin à la construction.

c) Un morcellement inter et intraprofessionnel, signe patent du retard du B.T.P.

Morcellement interprofessionnel. Alors que dans la plupart des autres secteurs industriels existe le face à face producteur-client final, dans le bâtiment, on rencontre fréquemment un minimum de six intervenants : l'usager, le maître de l'ouvrage, les concepteurs, architectes, bureaux d'études et de contrôle, les entrepreneurs et les artisans, sans compter toutes les professions annexes : métreurs, vérificateurs, géomètres, etc ...

Or, comme le note le rapport du Comité du B.T.P. pour le 7ème Plan, "l'organisation de la production a peu évolué malgré la poursuite de l'expansion : les intervenants dans l'acte de construire restent nombreux, leur rôle est souvent mal défini ou mal rempli ...".

C'est le cas pour les maîtres d'ouvrage, qu'on examinera ci-après, mais c'est aussi celui des autres participants : concepteurs et entrepreneurs. "Les concepteurs, lit-on dans ce même rapport, constituent aussi des professions hétérogènes, cloisonnées, dont les rivalités occasionnelles souligent la nécessité d'une meilleure définition des rôles et des compétences". D'où les diverses réformes entreprises récemment ayant pour objectif une meilleure définition des responsabilités des uns et des autres : réforme de l'architecture, de l'ingénierie, de la sous-traitance, des clauses administratives générales des marchés publics du bâtiment et de travaux publics, et probablement la plus importante de toutes malgré des lacunes, celle concernant les structures de garantie et les assurances de la construction sur laquelle on aura l'occasion de revenir. (cf. 3e Partie, chap. 2).

Les entreprises sont elles aussi, et peut-être plus que d'autres, victimes d'un morcellement souvent considéré comme excessif comparativement à d'autres secteurs industriels. "Celles-ci, lit-on dans le rapport du 7ème Plan, restent, le plus souvent, spécialisées par corps d'état. De difficiles problèmes de coordination sur les chantiers en résultent, grèvent les coûts (...) et les conditions de travail". Mais des évolutions en profondeur se dessinent. Tôt ou tard, elles amèneront les entreprises à réviser leurs principes d'organisation et leurs missions. "En tenant compte des données nouvelles introduites par le caractère exigentiel (obligation de résultats et non de moyens) de la règlementation et l'apparition de procédés constructifs où le bâtiment est la résultante de l'assemblage de composants respectant une "règle du jeu" (allusion à l'industrialisation ouverte), cette remise en ordre des missions et des responsabilités ne pourra que contribuer à la moralisation du secteur - trop enclin à profiter des ambigüités juridiques et règlementaires pour s'enliser dans la procédure - et à favoriser l'amélioration de sa productivité, en soutenant l'essor technologique". (Comité du B.T.P.).

A ce morcellement interprofessionnel, conséquence directe de l'émiettement du marché, se superpose un morcellement intra-professionnel qui est tel que les cabinets ou entreprises ont une taille moyenne de réalisation de l'ordre de 100 logements par an seulement. (Rapport BARETS - 1970).

Cette dispersion des participants et cette confusion dans la définition des missions et des responsabilités constituent non seulement un des plus sûrs indices de l'archaïsme du B.T.P. mais aussi une des causes immédiates de la dilution des responsabilités qu'on examinera au cours de la deuxième partie du rapport. On ne peut s'expliquer autrement la longueur des procès et la multiplicité des expertises. Un expert, responsable d'un important cabinet hautement spécialisé, nous a déclaré avoir assisté un jour à une expertise ne réunissant pas moins de 30 personnes ! ...

1-3-2 - Promotion immobilière et artisanat du bâtiment : deux professions en cours de mutation.

a) la promotion immobilière : une profession réorganisée s'apprêtant à assumer de plus grandes responsabilités.

Malgré des transformations certes positives et intéressantes mais insuffisantes, la profession de promoteur immobilier témoigne encore du retard structurel du bâtiment par rapport à la plupart des autres secteurs industriels.

Alors que dans le domaine industriel comme dans celui de la consommation l'industriel et le consommateur se trouvent généralement et juridiquement en face d'un seul et unique responsable, il a fallu attendre 1967, soit plus de vingt ans après le redémarrage de la construction pour que le promoteur se voit contraint par la loi à une obligation de résultat et non plus seulement de moyens. Ce qui aux yeux des accédants, habitués aux pratiques commerciales de la société moderne, était perçu comme parfaitement incompréhensible voire absurde. "Autrefois, explique un avocat spécialisé, dans la défense des accédants, le promoteur se justifiait en démontrant qu'il avait fait ce qu'il avait pu, qu'il avait agi en bon père de famille, mais que le résultat lui échappait ! ... C'était notamment le cas du promoteur agissant en tant que mandataire et qui disait " je n'ai qu'une obligation de diligence, j'ai fait tout ce qui est en mon pouvoir et au-delà je n'y peux rien !... " Imagine-t-on un constructeur d'automobiles livrant un véhicule mal fini ou non muni de certaines pièces essentielles (roue de secours, capot , etc... ou plus vitales encore, et qui dirait à ses clients : " vous savez, Monsieur, on n'y est pour rien : il y a eu une rupture d'approvisionnement et une panne de machines !..." C'est pourtant le langage implicite qui a été tenu pendant longtemps par certains promoteurs grâce à une législation favorisant ces pratiques.

Significatives aussi de ce retard sont les difficultés sinon l'impossibilité pour doter cette profession d'un statut juridique comme l'a démontré Ph. JESTAZ lors d'un colloque consacré aux "problèmes actuels de la promotion immobilière" (publié en 1976). Après avoir essayé "de voir jusqu'où on peut aller dans la voie du caporalisme" par l'examen de l'expérience d'auto-organisation de la F.N.P.C. puis en envisageant certaines solutions concernant l'accès à la profession (critère de la profession, aptitude) et l'exercice de cette dernière (modalités de garantie et de contrôle) il conclut ainsi : "il apparaît finalement que la mise en oeuvre d'un statut professionnel serait sinon impossible du moins techniquement très difficile,notamment quand il s'agirait d'en tracer les limites et de dire qui serait promoteur au sens statutaire du terme." (1)

---

(1) Une proposition de loi tendant à réglementer le statut de promoteur-constructeur a été déposée début 1979. (cf. le Moniteur 26 Février 1979).

Certes depuis une dizaine d'années le rôle et les fonctions du promoteur considéré en qualité de maître d'ouvrage se sont élargis, reflétant ainsi les transformations structurelles du bâtiment, l'emprise des banques et, plus largement, les pratiques des autres secteurs industriels. Mais cette extension est insuffisante pour répondre aux transformations économiques, technologiques et sociales dont le bâtiment est ou sera l'objet. C'est pourquoi tout le monde s'accorde à "considérer le maître d'ouvrage comme l'élément-clé de toute transformation en profondeur du bâtiment (Comité du B.T.P., Comité de l'Habitat, Livre Blanc H.L.M., Commission interministérielle de l'Assurance-construction). Assumant la responsabilité fonctionnelle, économique et financière de l'opération, ayant en charge la définition du programme, dont la qualité commande celle du projet, décidant du choix des réalisateurs, intercesseur de fait entre l'usager et la puissance publique, le maître de l'ouvrage est appelé à devenir l'élément-clé". (Comité du B.T.P.). C'est d'ailleurs sur cette base qu'a été bâtie la réforme des assurances de la construction.

Mais il n'y a pas que cette profession qui connaisse des retards structurels importants et qui soit l'objet de profondes mutations. La plupart des autres professions du bâtiment : entrepreneurs, experts,pour ne citer que ces deux,là présentent des signes d'archaïsme évidents. C'est ce qu'on va examiner à présent en prenant comme exemple le cas des artisans.

b) Les artisans : contradictions entre leur indépendance juridique et leur dépendance économique.

Autrefois, les artisans du bâtiment jouissaient d'une réelle autonomie économique reconnue par tout le monde. Elle constituait un solide fondement à leur indépendance juridique qui ainsi prenait tout son sens. De ce fait la législation concernant les vices de construction était effectivement en harmonie avec l'organisation économique. De plus, le contrat écrit ou parfois même oral liant l'acquéreur à l'artisan du bâtiment était une réalité tangible, solide. Si un incident survenait on savait à qui s'adresser et, dans cette société d'inter-connaissance très proche de la société rurale, la rumeur publique assurait une régulation efficace dans les rapports s'établissant entre entrepreneurs et particuliers. Aujourd'hui,toutes ces structures sociales ont disparu ou présentent un caractère marginal. L'artisan du bâtiment a perdu ou est en voie de perdre de façon définitive son indépendance économique.

"Le renouvellement des entreprises artisanales du bâtiment se fait à un rythme rapide peut-on lire dans l'étude de l'INSEE. Ainsi, au 1er avril 1971, 36 % des entreprises avaient moins de cinq ans d'ancienneté dans les communes rurales et 41 % dans les communes urbaines". Les disparitions d'entreprises pour cause économique sont fréquentes : "dans deux cas sur trois, l'artisan disparaît en tant que tel pour des motifs économiques, redevenant alors généralement ouvrier". On assiste donc à un brassage permanent et rapide entre l'artisanat et la classe ouvrière (...) : 12 % des patrons du bâtiment en 1965 étaient devenus ouvriers en 1970, et 24 % des patrons du bâtiment en 1970 étaient en 1965 des ouvriers, soit un sur quatre... L'artisanat n'est que rarement le moyen pour l'ouvrier de se transformer au bout de quelques années en petit capitaliste ; en réalité, très souvent l'ouvrier qui a pu facilement s'installer à son compte retourne au salariat après avoir essuyé un échec". (35).

Il en résulte des conditions de travail particulièrement précaires et difficiles : "l'apparente liberté du petit artisan lui fait supporter des semaines de travail souvent très longues, et des sacrifices sur ses revenus".

Fragilité économique encore accrue par le développement continu de la sous-traitance, en particulier dans la construction de maisons individuelles, ce qui est un indice de la "subordination de l'artisanat du bâtiment aux sociétés capitalistes intervenant dans le secteur". Cette extension de la sous-traitance se fait soit par le biais des grands constructeurs de maisons individuelles, soit par celui de sociétés prestataires de services s'introduisant comme intermédiaire entre l'artisan et la clientèle. Ainsi "le recours à des artisans est monnaie courante chez les constructeurs de maisons individuelles, notaient les auteurs de l'enquête de l'I.N.S.E.E., citant à l'appui l'exemple des Maisons PHENIX qui "assurent elles-mêmes la construction complète des maisons, depuis les fondations jusqu'à la mise hors d'eau, ainsi que la plus grande partie des travaux de cloisonnement et de finition. Les équipements sanitaires, le chauffage, la peinture et les revêtements de sol sont sous-traités. La conséquence de l'essor de telles sociétés n'est pas la même dans l'immédiat pour les artisans de gros oeuvre qui sont évincés, et pour les artisans du second oeuvre, qui poursuivent leurs activités, mais sous la forme de sous-traitance".

A cette réduction à un rôle de sous-traitant s'ajoute la diminution progressive du nombre d'artisans participant à la construction d'habitations individuelles groupées (lotissement, ensembles d'habitations, Z.A.C.), secteur dont la forte progression se fait inévitablement au détriment du secteur "diffus". Ainsi, empêcher les artisans d'accéder à une partie du marché dont l'expansion est non seulement considérable mais promise à un bel avenir (1), ne peut donc qu'accroître leur dépendance économique. "Aujourd'hui donc, écrivent J. LAFONT et D. LEBORGNE, sur la base d'une division du travail encore manufacturière, l'artisanat du bâtiment voit grandir sa dépendance vis-à-vis des firmes capitalistes, sans que sa structure interne ne soit transformée : le capital s'accommode fort bien du maintien de l'artisanat, qu'il fait travailler à son service".(35)

Rien d'étonnant si, dans ces conditions, le secteur de la maison individuelle soit à juste titre considéré par bien des spécialistes comme celui où les désordres de la construction sont probablement les plus nombreux, comme on le verra lors de la présentation du bilan-qualité. Cette fragilité est encore accrue du fait de la faiblesse des acquéreurs qui sont trop souvent isolés et sous-informés.

Mais ce qu'il faut retenir si l'on veut bien saisir l'articulation du juridique et de l'économique, réside dans la contradiction particulièrement évidente existant entre cette subordination économique dont on a donné que de trop rapides aperçus et l'indépendance juridique de ces artisans. "Aujourd'hui l'artisanat du bâtiment, peut-on lire dans l'enquête I.N.S.E.E., n'est plus un mode de production spécifique, mais, si l'on excepte les artisans individuels, un cas particulier du mode capitaliste dominant".

---

(1) Le marché de la maison individuelle représentait 25 % du total des logements construits en 1960, 40 % en 1970, et 52 % en 1976. Dans quelques années, il représentera probablement le tiers des logements construits.

Il s'ensuit - et ceci est capital - que l'indépendance juridique risque bien de se révéler dans de très nombreux cas comme une pure fiction d'autant plus pernicieuse que les acquéreurs n'ont la plupart du temps aucun moyen d'en vérifier le bien-fondé, comme le souligne l'étude déjà citée : "Du fait de l'inégalité des partenaires en présence (artisans sous-traitants face aux grands constructeurs de maisons individuelles), les rapports de sous-traitance reflètent la dépendante économique de l'artisan qui se profile derrière l'indépendance juridique".

On devine donc facilement le caractère très nettement anachronique de la législation actuelle, sur les désordres de la construction. Valable pour un monde stable où les relations sociales étaient assez rigoureusement déterminées, donc prévisibles, elle ne l'est plus du tout dans un monde où ce sont des rapports hiérarchiques de dominant à dominé qui régissent les relations commerciales et les accords juridiques entre tous les partenaires de la construction. Or, c'est précisément vers ce type de rapports économiques hiérarchiques, où les décisions effectives dépendent de plus en plus d'un capitaliste occupant une position privilégiée, que s'acheminent progressivement l'artisanat du bâtiment comme d'ailleurs l'ensemble du B.T.P., (promoteurs, entreprises, système bancaire). Cette évolution socio-économique profonde aide donc à comprendre l'économie du projet de réforme concernant les assurances de la construction.

"Ainsi comme le signalent en conclusion de leur étude J. LAFONT et D. LEBORGNE, à moyen terme, l'artisanat du bâtiment se maintiendra à peu près en l'état actuel mais subira des mutations inéluctables à long terme.

" A moyen terme, les tendances d'évolution mises en évidence dans notre étude vont se poursuivre, un artisanat nombreux va se maintenir avec toutefois un renouvellement de certains de ses caractères, du fait du développement de nouveaux métiers (entreprises de "fluides", de "fermetures", entreprises "murs et sols"...). Le lent grignotage auquel on assiste depuis quelques années va continuer, la part de l'artisanat tendant par suite à décroître légèrement. Parallèlement, les traits de l'évolution de l'artisanat : différenciation interne , soumission plus étroite au capital, vont s'accentuer, les contrastes entre les situations des artisans vont apparaître plus tranchés. Ici, un artisanat traditionnel se maintiendra péniblement devant la poursuite de l'exode rural ; là, l'artisan va prendre la figure du petit entrepreneur : ailleurs enfin, son activité sera étroitement contrôlée par de grands constructeurs. Les métiers anciens vont se stabiliser ou décliner, tandis que les métiers nouveaux particulièrement nombreux dans les grandes villes vont se développer. On peut donc s'attendre à ce que la localisation des artisans dans les communes rurales devienne moins forte que par le passé, même si elle ne suit pas au même rythme le dépeuplement des campagnes. Mais ce qui sera décisif, ce qui marquera une rupture qualitative dans l'histoire de l'artisanat du bâtiment, ce sera la transformation radicale du procès de travail dans le bâtiment. Nombre d'artisans, assez importants pour pouvoir s'équi-

per, se transformeront en assembleurs sur chantiers d'éléments préfabriqués, (1) d'autres, malgré un déclin sensible, pourront continuer à construire, pendant un certain temps, en traditionnel amélioré par les retombées du progrès technique. Enfin, les entreprises traditionnelles, trop nombreuses pour le marché qui leur restera, vont disparaître dans leur majorité, tandis que celles qui subsisteront deviendront très recherchées en tant que spécialistes des techniques anciennes.

L'artisanat tendra alors à occuper dans le bâtiment la place subordonnée qu'il a aujourd'hui dans les autres branches de l'industrie".

Sans vouloir anticiper sur les développements ultérieurs concernant le rôle et la place de la Justice face à cette mutation de l'artisanat du bâtiment mais aussi de l'ensemble du B.T.P., on ne peut manquer de s'interroger, dès à présent, sur les orientations que doit suivre le législateur. Doit-il attendre encore le temps nécessaire pour que s'achèvent ces mutations, c'est-à-dire que disparaisse tout un secteur de l'artisanat, au risque de laisser se détériorer les conditions effectives des règlements des conflits de la construction, ou, au contraire, doit-il comme bien des indices le prouvent (rapports du Plan, Livre Blanc H.L.M., réforme Spinetta, etc ...) considérer comme inévitable la subordination de la plupart des intervenants au maître d'ouvrage et entériner juridiquement l'unicité de responsabilité à l'instar des pratiques des autres branches de l'industrie ? Il est évidemment trop tôt pour répondre à cette importante question. On verra ultérieurement que si cette reconnaissance est très souhaitable, faut-il encore qu'on y parvienne - ce qui est loin d'être acquis - et qu'elle se réalise sur des bases économiques saines, ce qui est encore moins sûr.

1-4 - Conséquences de l'archaïsme des structures du B.T.P. : des efforts de recherches et d'innovation insuffisants et des conditions de travail déplorables.

Après ce qu'on vient d'écrire à propos du dérèglement du marché et de ses effets sur le fonctionnement quotidien des entreprises, ainsi que de l'archaïsme des structures socio-professionnelles notamment en ce qui concerne l'artisanat du bâtiment et la promotion immobilière, le retard du bâtiment dans les domaines de la recherche scientifique, de l'innovation et des conditions de travail des ouvriers apparaît comme une conséquence parfaitement logique.

---

(1) Il nous paraît utile d'illustrer ce point en reprenant le texte d'une note de ce rapport concernant les transformations qu'a subi le métier de menuisier. La menuiserie est un métier ancien qui, combiné à la charpente, est encore important dans les campagnes. Mais il enregistre un déclin général car le bois est de moins en moins utilisé sous sa forme traditionnelle, et en même temps, il se diversifie par spécialisation et tend à se limiter aux activités de pose. Cette tendance, on s'en doute, n'est pas spontanée; elle résulte de l'évolution des industries transformatrices du bois, qui tendent à commercialiser des produits toujours plus élaborés : "dans la branche des menuiseries industrielles, certains groupements de producteurs fournissent dès à présent des fenêtres "prépeintes et vitrerie posée" tandis que les fabricants de portes planes s'orientent délibérément vers la production de blocs portes entièrement finis (laqués ou vernis) munis de systèmes de fixation et de pose bien étudiés. On peut voir, dans cette orientation, l'amorce d'un processus qui préfigure la livraison directe sur chantier d'éléments ou de cellules entières d'habitation susceptibles de s'intégrer dans un "cadre porteur" lui-même préfabriqué. C'est ainsi que la part de main-d'oeuvre de bâtiment tend progressivement à "remonter" du chantier vers l'usine et que le temps n'est peut-être pas éloigné où les activités actuelles rassemblées sous l'appellation "gros-oeuvre" seront réduites à de simples opérations de montage". (Cf. Le Moniteur des travaux publics, 23 décembre 1972, p. 92).et représenté par l'exemple de la B.M.W. à MUNICH).

Certes tout est loin d'être aussi noir qu'on pourrait le penser à la lecture du tableau socio-économique ci-dessus. Malgré ces difficultés, le bâtiment a réussi à innover notamment pendant la période des années 50 à 60 où l'on vit apparaître la préfabrication lourde qui permit d'améliorer substantiellement la productivité des entreprises de gros oeuvre.

Mais depuis quelques années le progrès marque le pas.

Comparativement aux autres secteurs industriels les efforts de recherche sont notoirement insuffisants. "On est frappé, écrit R.LION, par la modicité de l'investissement intellectuel dans la construction d'un immeuble d'habitation : en dépit de la complexité de l'ouvrage, les études dépassent rarement 2 % du prix final. Par rapport à tout autre investissement, ce taux est dérisoire".

Les budgets de recherche sont insignifiants surtout quand on les compare à ceux rencontrés dans d'autres secteurs industriels comme le fait remarquer le rapporteur du Comité du B.T.P. : "si de 0,1 % qu'elles étaient en 1970, les dépenses de recherches et d'expérimentation ont progressé, elles restent inférieures à 0,15 % du chiffre d'affaires, contre 2 à 3 % dans la plupart des autres secteurs industriels. Le rapport BARETS avait déjà souligné ce point. Il faisait remarquer que le bâtiment ignore la règle bien connue en économie qui veut que "le prix total du produit fini ne baisse que grâce à l'accroissement de la part des recherches et des études". Un humoriste (économiste toutefois) a écrit qu'un jour les légumes pousseraient dans les champs grâce, uniquement, à du travail en bureau. Sans atteindre cette situation limite, on doit constater que le prix moyen des produits industriels a varié ainsi depuis quinze ans :

1955 : produit(96) + études (4) = 100
1970 : produit(76) + études (8) = 78

Autrement dit, la recherche et l'étude, qui représentaient 4 % du total, représentent aujourd'hui 10 % de ce nouveau total. Or, on est très loin d'atteindre de tels chiffres dans le bâtiment".

Cette incapacité à dégager des budgets de recherche suffisants va de pair avec la lenteur de l'innovation. Quant à savoir si l'industrie du bâtiment est apte à aller plus loin encore pour entreprendre ce que les américains appellent un "grand programme" (G.P.) (1) à l'instar de ceux rencontrés dans le domaine spatial aux U.S.A. ou en U.R.S.S.,on peut en douter comme l'indiquent les résultats de la "recherche-action en vue d'accélérer le processus d'innovation dans l'industrie du bâtiment réalisée en 1971 par l'IREP "L'analyse du système d'interaction régissant les relations entre les différents acteurs de la construction montre qu'on se trouve dans une situation de blocage . Les promoteurs immobiliers et les

---

(1) L'IREP définit ainsi un G.P. "Un G.P. est un ensemble cohérent de projets s'articulant organiquement autour d'un thème moteur qui, par sa dynamique et par ses "retombées" économiques, joue un rôle d'entraînement pour un grand nombre de disciplines scientifiques et de branches de production. Exemples de G.P. : recherche spatiale aux U.S.A. et en U.R.S.S., recherche nucléaire en France : plan calcul.....

professions traditionnelles du bâtiment sont en mesure d'absorber des innovations diffuses (et) fragmentaires mais conservatrices par nature, elles s'opposent à des changements révolutionnaires". Les producteurs de matériaux et les industriels disposant d'un potentiel élevé ont un intérêt évident à promouvoir ce type de programme, mais pour cela faudrait-il encore qu'ils soient assurés d'une continuité de commandes que seule la puissance publique peut garantir. Or, cette dernière ne peut adopter semblable politique sans prendre des risques considérables : "un plan-construction ainsi conçu ne pourrait qu'inquiéter et indisposer les catégories d'acteurs actuellement prépondérantes... La structure actuelle de la profession interdit pratiquement à la puissance publique d'engager une action vigoureuse en faveur d'une transformation radicale intéressant une vaste portion du domaine bâti sous peine de provoquer des tensions explosives (écrit en 1971). Les seuls capables de mettre en route un tel processus d'innovation et de reconversion sont les producteurs et les transformateurs de matériaux relativement nobles qui seraient effectivement en mesure de gérer "un véritable plan composants". Or, concluent les auteurs "on sait combien un comportement de ce genre est contraire aux conceptions et à la pratique des grandes firmes tant françaises qu'étrangères". Mais la situation a probablement changé depuis 1971, date à laquelle ces lignes ont été écrites. Le regroupement de certaines sociétés autour de producteurs de matériaux, le développement des multi-nationales concouront-ils à cette transformation en profondeur ? C'est d'autant plus à étudier que la "crise" économique risque de bouleverser ces données.

En tout cas il semble bien que la réforme des assurances de la construction soit une étape, lointaine peut-être, vers une transformation en profondeur de l'appareil de production du bâtiment comme on l'examinera dans un prochain chapitre. Mais il aura fallu attendre une très grave détérioration des modalités d'intervention de la Justice pour qu'enfin on s'inquiète du sort particulièrement injuste réservé aux acquéreurs de logements sans parler des difficultés crées aux autres participants. Ce qui veut dire que l'innovation en matière de Justice est soumise exactement aux mêmes contraintes et se heurte aux mêmes obstacles structurels que l'innovation technique.

Cette ouverture sur des développements futurs ne doit pas faire oublier les conséquences plus immédiates consécutives au défaut d'innovation et à l'étroitesse des budgets d'étude.

Ainsi des assureurs aux spécialistes de la recherche technique tout le monde s'accorde pour affirmer le retard et l'insuffisance des recherches sur la pathologie des constructions alors que, tant du point de vue scientifique que pratique, ces travaux devraient précéder la mise au point de tout système d'assurances. C'est pourquoi devant la quasi inexistence de cette branche le Comité du B.T.P. propose d'entreprendre un certain nombre d'actions susceptibles de remédier à cette carence. Citons entre autres: élargissement du champ d'action de la pathologie à la totalité des sinistres constatés pendant et au-delà de la période décennale, (considérée par le rapporteur "d'une durée insuffisante pour permettre l'étude des matériaux pendant la vie réelle de la construction"), observation systématique des ouvrages, nécessité de déboucher sur une thérapeutique de la construction.

En résumé une politique résolue et efficace en matière d'innovation scientifique, technique et organisationnelle suppose au préalable une modification des rapports de production comme on l'a vu à propos de l'artisanat du bâtiment... " **Partout** écrivent J. LAFFONT et D. LEBORGNE, la révolution des techniques a été précédée par l'instauration de nouveaux rapports de production, capitalistes, qui ont remplacé les anciens rapports personnels de maîtres à compagnons des corporations (...) La question des rapports de production n'a donc rien d'académique ; au contraire, elle permet d'appréhender des changements qui, pour ne s'être pas encore manifestés sur le plan des techniques, n'en sont pas moins réels. "Ainsi on s'achemine peu à peu vers une centralisation économique, où un responsable aura de facto la responsabilité d'un ensemble de corps d'état à l'instar de ce qui se passe actuellement dans les entreprises générales. Si l'évolution est bien celle-ci la Justice devra chercher à s'y adapter, c'est-à-dire s'acheminer progressivement vers l'unicité de responsabilité.

Mais on est encore loin de toucher au but si on en juge par les retards spectaculaires du B.T.P. dans le domaine des conditions de travail : rémunérations, sécurité des chantiers, accidents du travail, etc.... Or ce sont ces dernières qui, très souvent, sont à l'origine des désordres de la construction.

Déjà le 15 janvier 1964 la catastrophe du Bd. Lefèbvre à Paris avait soulevé l'indignation et attiré l'attention de beaucoup sur l'insécurité des chantiers. 20 morts, 18 blessés (2/3 de travailleurs immigrés), tel fut le lourd tribu, conséquence du manque de coordination, de l'insuffisance de la surveillance et de l'organisation défectueuse du chantier d'après la commission d'enquête. Mais les causes réelles étaient économiques comme le révèlera le procès. "On y apprendra, peut-on lire dans la revue PLACE (1) , des choses bien curieuses, qu'une entreprise de construction métallique avait déjà fait faillite un an avant l'accident, sur ce même chantier, que la nouvelle entreprise adjudicataire avait accepté de finir les travaux pour le même prix, que le seul impératif de l'entreprise était de respecter les délais à tout prix et que, pour ce faire, on avait fait venir un chef d'équipe réputé "fonceur". On y verra également l'architecte de groupe déclarer que "l'architecte intervient seulement pour s'assurer qu'il n'y a pas de temps morts..." Si on étudiait les dossiers des experts et des magistrats il est certain qu'on découvrirait un grand nombre "d'anomalies" de ce genre. (cf. le chapitre consacré à la présentation des cas).

Malgré des progrès, les conditions de travail et de rémunération restent encore parmi les plus mauvaises comme le rappelle le Comité du B.T.P. "Les gains horaires moyens sont (...) plus faibles dans le B.T.P. de 5 à 10 % selon les qualifications", alors que la durée de travail est plus longue : "47,2 heures en moyenne dans le B.T.P. en juillet 1974, contre 43,8 heures dans les autres secteurs"... "Les conditions d'hygiène sur les chantiers, l'hébergement (...) sont de qualité médiocre".

---

(1) PLACE (peuple, espace, pouvoir) n° 4.

L'insécurité des chantiers est toujours aussi grande :"Malgré des progrès importants accomplis depuis 10 ans, les métiers de la construction restent particulièrement dangereux : en 1973, avec 824 morts, c'est plus du tiers des décès par accident du travail qui sont intervenus dans le B.T.P." L'emploi y est précaire et les licenciements fréquents. D'où une désaffection de la main d'oeuvre nationale et l'entrée en grand nombre des travailleurs immigrés : 30 %.

Dans ces conditions, l'apparition du désordre de la construction est inévitable. Aussi est-ce une grossière erreur que de considérer certains désordres de la construction, à commencer par des absences complètes de réalisations alors que le contrat est signé, comme des aberrations ou des scandales. Ils ne paraissent ainsi qu'aux yeux de l'acquéreur naïf. Du point de vue du chercheur ou de tout analyste, un tant soit peu attentif et lucide, ils constituent l'aboutissement normal et inéluctable de l'ensemble des conditions économiques et sociales présidant à la production de logements. Scientifiquement, il ne peut en être autrement. C'est ce que nous faisait remarquer un responsable d'un organisme technique. "Comment disait-il, peut-on demander à un travailleur turc ou portugais de poser un câble électrique de forte section pour brancher une cuisinière électrique et un de faible diamètre pour une lampe de chevet et non l'inverse alors qu'il connaît mal, voire pas du tout le français, et que, jusqu'à son arrivée en France, il n'avait jamais vécu dans un logement éclairé à l'électricité ? L'idée qu'un gros câble est conçu pour transporter une plus grande quantité d'énergie qu'un petit, n'effleure même pas son esprit. Un ouvrier agricole ou un fils de petit paysan français venant travailler dans le bâtiment sait cela parce qu'il est imprégné par une certaine culture technique élémentaire".

Mais les mauvaises conditions de travail ne concernent pas seulement le personnel employé à la production. Elles affectent aussi, bien que d'une manière différente et atténuée, d'autres professions immobilières ou ayant des liens étroits avec ces dernières. Certains architectes, certains experts, certains avocats au premier rang desquels il convient de placer ceux spécialisés dans la défense des acquéreurs (copropriétaires, propriétaires de maisons individuelles) et aussi des magistrats s'occupant d'affaires immobilières, sont victimes du retard économique et structurel du bâtiment et de son corollaire : la dilution des responsabilités. D'ailleurs, ce n'est pas par hasard si ces professions sont en crise depuis pas mal de temps déjà. Aussi il est de peu d'utilité de résoudre les problèmes d'une de ces catégories si, dans le même temps, on ne songe pas à solutionner ceux des autres. On verra ultérieurement qu'une des conditions du succès du référé provision et très certainement de la récente réforme sur les assurances de la construction, réside dans la capacité des experts à maîtriser les problèmes qui leur sont posés.

En conclusion de cette partie consacrée à une présentation sommaire de l'appareil de production, on reprendra les analyses effectuées par F. ASCHER et J. LACOSTE dans leur étude sur "les producteurs du cadre bâti". Elles rejoignent d'ailleurs celles de J. LAFONT et D. LEBORGNE concernant l'artisanat. Ils font un constat et esquissent des perspectives d'évolution du bâtiment.

. le constat : le bâtiment est resté au stade manufacturier alors que "la plupart des autres secteurs de la production ont déjà atteint, parfois depuis fort longtemps, le stade de la grande industrie".Pourquoi cela ? Pour deux raisons expliquent ces auteurs.

Premièrement, la faiblesse de la composition organique du capital qui est "très nettement inférieure à celle des autres secteurs de la production".

Deuxièmement, un certain type de division du travail où "la nature des tâches appartiennent globalement au stade manufacturier". Dans le bâtiment l'ouvrier se sert de son outil comme dans la manufacture et le métier, tandis que dans la fabrique ou l'usine il sert la machine. L'ouvrier du bâtiment dispose encore d'une certaine marge d'initiative alors que dans la fabrique "le mouvement de l'instrument de travail ne part plus de lui, il ne fait plus que le suivre" (Marx)(sur ce point cf. supra .) d'où le fort pourcentage d'ouvriers qualifiés, (près de 60 %) et de manoeuvres et la faiblesse du nombre d'O.S.".

De ce type de division du travail découle l'existence "de nombreux rapports typiques du stade manufacturier" :

- "un très grand nombre d'entreprises, 250.000, dont à peine plus d'une cinquantaine occupent plus de 1.000 travailleurs ; 210.000 entreprises de moins de 100 salariés réalisent les deux tiers du chiffre d'affaires",

- regroupement de ces entreprises en corps d'état intervenant les uns après les autres.

- travail à la commande et paiement par tranche de travaux,

- travail en équipe et non soumis aux cadences,

- conditions de travail difficiles (cf. supra : pénibilité, insécurité, rémunérations plus faibles que dans l'industrie, etc...)

- possibilité pour certains travailleurs de "s'établir à leur compte".

. les tendances actuelles. Les auteurs en signalent trois :

Premièrement, "une certaine tendance à l'élévation de la composition organique dans certains secteurs de la production ou dans quelques corps d'état : I.G.H., bâtiments à usage industriel, bureaux, écoles". Mais cette évolution est limitée car il n'y a pas jusqu'à présent de véritable révolution dans la manière de construire ainsi qu'on l'a déjà signalé en citant l'exemple de la construction de l'usine de la B.M.W. à Munich et lors de la description des évolutions récentes de l'artisanat du bâtiment.

Deuxième tendance : la création et le développement récent d'une soixantaine d'entreprises employant plus de 1000 salariés et d'une dizaine en ayant plus de 5 000. (exemples : S.A.E. : 10.000 employés, F. BOUYGUES, etc...) (1). Malgré cela les conditions de production n'ont guère changé. Comme on l'a souligné plus haut on a rationalisé mais non industrialisé. D'où l'apparition d'un grand nombre de sous-traitants dont les modes d'interventions laissent présager l'apparition de "formes nouvelles de la division du travail". Si cela se confirmait, les conditions du "passage de la manufacture à la grande industrie" seraient presque réunies.

On notera aussi cette autre remarque sur la sous-traitance, qu'il est important de retenir, car elle constitue une des bases économiques conditionnant l'évolution de la législation sur les désordres de la construction. "Dans le rapport de la sous-traitance, il y a la base d'un rapport de domination d'une fraction du capital sur une autre fraction. Ce rapport de domination peut remplacer dans un premier temps la concentration et la centralisation du capital. En effet, dans la mesure où la base matérielle de la grande industrie n'existe pratiquement pas, il est difficile à des capitaux importants de s'emparer de la production, de centraliser alors que la concentration est peu réalisable ".

Troisième tendance :"une certaine pénétration du capital bancaire et de certains groupes monopolistes", C'est le cas des "monopoles produisant des moyens et des matériaux de production comme St Gobain Pont-à-Mousson, qui a développé un secteur "marché de l'habitat" et créé une filiale fabriquant des maisons individuelles (BALENCY - BRIARD) ainsi que de certaines grosses entreprises. Conséquence de cette pénétration bancaire : l'accélération du nombre de faillites et de cessation d'activités qui en 1971 atteignait le chiffre de 3.000. Autre fait significatif de ces changements survenant dans l'appareil de production, la tentative effectuée il y a quelques années par la Régie Renault pour se lancer dans la construction de maisons individuelles préfabriquées en usine.

Ainsi l'appareil de production du bâtiment est en train de changer progressivement (2). Le temps où de saines relations sociales permettaient une régulation harmonieuse des conflits est révolu depuis longtemps. Peut-être le rencontre-t-on encore dans certaines zones rurales. Par contre, nous sommes encore en plein dans la période intermédiaire entre la précédente et celle fort lointaine et en tout cas difficilement prévisible, où il n'y aura plus que deux interlocuteurs face à face : l'acquéreur et le constructeur, qu'il s'agisse du promoteur, de l'entrepreneur ou de l'artisan, peu importe. On ne sortira de cette crise que dans la mesure où se développera et prendra corps une solidarité croissante des différents intervenants - le terme de partenaire n'est plus du tout approprié - artisans, entrepreneurs, bureaux

---

(1) l'apparition dans des entreprises comme le S.A.E. ou chez des promoteurs importants comme l'OCIL, de services après vente à l'instar des industries de l'électro-ménager est très révélateur des évolutions en cours. On reviendra sur ce point.

(2) Mais la "crise" économique ne va-t-elle pas imprimer un autre cours à ces évolutions ? De plus le modèle d'organisation du bâtiment doit-il forcément reproduire à l'identique celui existant dans d'autres secteurs industriels notamment en période de faible croissance?

d'ingéniérie (études, contrôles), architectes, par rapport au maître de l'ouvrage. Elle peut être la meilleure comme la pire des solutions surtout si le pouvoir consommateur reste aussi faible et aussi peu organisé qu'il l'est actuellement comme on va l'examiner très rapidement dans les lignes qui suivent.

x x

x

2 - L'état de carence des acquéreurs de logements

Face à cet appareil de production mal organisé et cependant tout puissant, le consommateur ou l'acquéreur d'un logement se trouve en position de faiblesse aussi bien au plan individuel qu'à celui de l'action collective tant locale que nationale.

2 - 1 - Au niveau individuel : une situation d'impuissance

En réalité pour analyser correctement les positions des acquéreurs face aux constructeurs et aux problèmes de construction (appréciation de la qualité, évaluation des désordres, etc...) il serait indispensable de disposer d'enquêtes appropriées, c'est-à-dire réalisées auprès d'échantillons suffisamment importants et dont le contenu soit assez détaillé. Malgré cette lacune, il est possible, en s'appuyant sur divers documents officiels et sur certaines enquêtes partielles, de fournir des indications sommaires justifiant l'état de faiblesse des usagers : accédants mais aussi locataires. Ainsi on passera rapidement en revue quelques-unes des causes à l'origine de l'état de faiblesse des "accédants-consommateurs": non-association à la conception, passivité diffuse, importance considérable de l'offre façonnant les choix individuels, endettement relativement élevé qui exerce une fonction inhibitrice, sous-information notoire dont on indiquera quelques-unes des causes : multiplicité des intervenants, rôle d'écran du maître de l'ouvrage, difficulté ou impossibilité pour pouvoir apprécier la qualité "vraie" d'un logement, etc... (1)

Les difficultés rencontrées par les justiciables et leurs avocats pour tenter de s'échapper de situations juridiques complexes trouvent partiellement leur origine dans l'état de carence propre à la grande majorité des acquéreurs. Il y a là une situation d'infériorité qui n'est pas sans liens avec le relatif sous-développement économique de l'appareil de production décrit ci-dessus.

Malgré quelques exceptions biaisées (propriétaire faisant construire sa maison) et rares (expériences où l'usager choisit lui-même la disposition interne de son logement avec cependant l'appui de tuteurs : architecte, sociologue), l'habitant n'est pratiquement jamais associé à la conception de son habitat comme le rappelle R. LION : "D'une manière générale, le logement est subi. L'usager dont le constructeur va déterminer les conditions et la qualité de vie est considéré soit comme un "bénéficiaire" (on lui"attribue" un logement social), soit comme un client (c'est à prendre où à laisser)".

---

(1) Les pages suivantes ont été écrites avant d'avoir eu connaissance des études récentes entreprises par le GRECOH sur l'information sur l'habitat (cf. Information sur l'habitat et formes d'interventions des habitants) (61).

Certes semblable association est difficile dans les conditions socio-économiques actuelles de production du logement. Il n'empêche qu'on a là une des premières causes de cette passivité déjà notée dans le domaine de la gestion des copropriétés et qu'on retrouvera de manière encore plus nette aux différents moments précédent ou suivant l'acte d'achat. Sans compter que la désorientation de bien des acquéreurs découvrant des vices de construction dans leur immeuble, s'enracine dans cet état diffus de soumission où sont maintenus les habitants.

D'ailleurs, comment l'usager parviendrait-il à sortir de cette passivité ou de cette indifférence quand on sait qu'il ne dispose pas d'une réelle liberté de choix comme l'indique le livre blanc H.L.M. : "L'important est de bien voir que depuis 1945 le "champ des possibles architecturaux et urbanistiques" offert à l'usager a été prodigieusement réduit ; les techniques peuvent bien se permettre une diversité infinie des formes, les études d'urbanisme se développer, il reste que l'offre a façonné l'usager et lui a fait perdre l'habitude de la diversité" (p.142). Il ne faut pas oublier non plus que les modèles d'habitation offerts sont généralement " l'expression de la structure mentale des décideurs".

On peut aussi avancer comme cause supplémentaire de la fragilité propre à de nombreux acquéreurs le taux d'endettement parfois relativement élevé dans lequel se trouvent certains d'entre eux en particulier ceux dont les revenus sont modestes. Certes un endettement même important n'entraîne pas automatiquement de leur part une sous-information en matière de problèmes de logement et encore moins une incapacité à faire valoir leurs droits devant leurs cocontractants (promoteurs, entrepreneurs etc...). Il n'est pas moins vrai qu'il n'y a guère de raison de penser que les conditions de ces acquéreurs puissent être différentes de celles de beaucoup de consommateurs qui sont encore trop souvent sous-informés de la qualité des produits ainsi que de leurs droits. Aussi peut-on affirmer sans crainte d'erreur, que les acquéreurs les plus exposés aux risques "malfaçons" sont ceux de condition modeste (1) et parmi eux les propriétaires ou futurs propriétaires de

---

(1) Ce qui ne veut bien sûr pas dire que les accédants moyennement fortunés et parfois même ceux bénéficiant d'un standing très élevé aient atteint un niveau général de sensibilisation et de connaissance suffisant. Malgré l'absence de données statistiques sur ce sujet on peut supposer, en s'appuyant sur diverses informations, que leur niveau de préparation ne dépasse guère celui des acquéreurs de condition modeste comme l'illustre l'exemple suivant

(suite de la note page suivante)

maisons individuelles isolées ou achetées dans le cadre d'un lotissement. Dans un des cas étudiés au cours de l'enquête et qu'on analysera ultérieurement (cf. 2è partie), les locataires-attributaires de pavillons H.L.M. ont eu à payer des sommes relativement importantes eu égard à leur niveau de ressources. Pour y faire face, l'association qui les regroupe organise chaque année une kermesse dont le produit est utilisé pour payer l'avocat ainsi que les frais de justice.

Une enquête effectuée par le Service Conseil-Logement du Bas-Rhin à partir de 300 dossiers d'accédants enregistrés au début de l'année 1976 montre que les premières victimes sont les accédants du secteur aidé. "Les charges de remboursement découlant des emprunts contractés, peut-on lire dans ce rapport, se traduisent par des taux d'effort supérieurs à 30 % du revenu familial pour 77,4 % des cas". Or, le revenu familial de ces ménages, prestations familiales comprises, est supérieur à 4.000 F dans 34 % des cas, compris entre 4.000 et 5.000 F dans 30,3 % des cas et supérieur à 5.000 F dans 35,7 %. Il est donc fréquent de rencontrer des familles remboursant mensuellement des sommes se situant dans une fourchette comprise entre 1.200 et 1.500 francs et même au-delà. De toutes manières, comme le notent les auteurs de cette enquête, "les engagements globaux contractés par les familles bénéficiant d'un financement aidé sont en moyenne supérieurs à ceux relevés parmi les familles exclues de cette aide ou qui n'en ont pas formulé la demande". Que se passerait-il donc si ces acquéreurs, qui ont à faire face à toutes les dépenses annexes à un emménagement, devaient, en plus, supporter celles afférentes à une action en justice ou avancer les sommes nécessaires pour des travaux urgents comme cela arrive encore de temps à autre.

---

qui nous a été rapporté par un responsable d'une association de consommateurs. Il s'agit d'un professeur de lettres qui avait acheté un pavillon lequel devait lui être livré un mois environ avant la rentrée scolaire. Pressé par la préparation de la rentrée scolaire et croyant que le pavillon était à peu près habitable, il décida de s'installer et de payer intégralement ses dettes. Or quelle ne fût pas sa surprise lorsqu'il découvrit les multiples désordres bénins (boutons électriques mal placés) et graves (fosse septique ouverte et située à 2 m de l'entrée, fenêtre mal placée : les volets se chevauchent, laine de verre posée sur le plafond et non sous le toit d'où des dépenses de chauffage particulièrement élevées puisqu'elles atteignaient, début 1976, la somme exorbitante de 700 francs par mois, soit le double de ce qui était prévu) et, surtout, lorsqu'il apprit que l'occupation des lieux valant acceptation sans réserve, tout recours juridique devenait extrêmement difficile, sinon impossible. On voit donc que même ces personnes ne sont pas à l'abri de graves déconvenues. Cependant, leur niveau culturel généralement élevé, joint à l'étendue de leur réseau de relations sociales, peut leur permettre de se défendre avec davantage d'efficacité, en tout cas, doit les rendre plus méfiantes.

Bien des habitants des Chalandonnettes qui se trouvent dans une situation comparable au point de vue revenus (40 % des ménages n'atteignent pas 3.000 F par mois et même 54 % de ceux bénéficiant d'un financement H.L.M.) ont dû s'accommoder de logements de qualité douteuse voire très médiocre et parfois engager des actions en Justice. Certes, en l'absence d'enquête statistique permettant de mesurer l'endettement des ménages et ses multiples conséquences on ne peut qu'en rester à ces constatations. (1)

D'une manière générale on peut dire que beaucoup d'accédants peu fortunés n'ont souvent pas un niveau culturel et un potentiel d'organisation (existence de personnes compétentes, disposant de leur temps et parfois bénéficiant de relations, ce qui est très rare dans ces milieux ouvriers)suffisants pour passer d'un état de revendication diffuse à une action concrète et suivie vis-à-vis du promoteur et a fortiori, pour aller en Justice. On reviendra sur ce point au cours de la 2e Partie du rapport. Cependant, pour souligner l'état de carence dans lequel peuvent se trouver parfois certains acquéreurs isolés ou même groupés, il nous a semblé intéressant de citer le cas suivant qui nous a été rapporté par un responsable d'association locale de consommateurs. Il s'agit d'un lotissement de maisons individuelles construites sur un terrain instable (les géologues de la faculté locale ont pu mesurer avec précision le glissement du terrain). Normalement le promoteur n'aurait pas dû obtenir le permis de bâtir mais il a réussi grâce à des appuis et à force de persévérance - deux refus d'autorisation lui ayant été opposés - à avoir gain de cause. Les constructions se trouvent donc dans un état des plus déplorables : fissurations des murs d'où humidité et infiltrations d'eau, routes crevassées, etc..et ceci depuis plusieurs années. Les habitants font des réparations provisoires, savent que d'importants et coûteux travaux sont pratiquement inévitables mais n'osent rien entreprendre malgré l'appui technique offert par l'association locale de consommateurs. Aucun leader ne s'est révélé parmi eux, l'endettement est important, le souci du quotidien prime sur tout le reste, le niveau culturel est faible, autant de raisons qui se cumulent pour accroître leurs réticences et les empêcher de passer à l'action.

Enfin, parmi les autres causes du déséquilibre entre les acquéreurs et les producteurs, on citera le fait que beaucoup sont sous-informés et mal-informés en matière d'habitat. On verra au cours de la 2e Partie du rapport cette carence se prolonger au niveau des aspects juridiques de l'habitat.(ChapI)

Une enquête du C.I.E.D.E.H.L. sur "La pratique et l'information en matière d'habitat" montre que dans ce domaine il y a un important décalage entre l'information théorique fournie et les possibilités effectives qu'ont les usagers d'accéder à une information valable c'est-à-dire utilisable en fonction des problèmes concrets de chacun. "Nos observations sur le "terrain"

---

(1) A ce jour, aucune enquête sur la situation des accédants lourdement endettés n'a été publiée ou seulement entreprise.

écrivent les auteurs, conduiraient plutôt à un certain paradoxe pouvant s'énoncer très schématiquement de la manière suivante : quant au logement, le consommateur, l'usager a la possibilité de trouver des informations variées et assez nombreuses, mais il ne peut qu'assez rarement s'informer suffisamment et n'est, en fait, que trop partiellement informé valablement". Conclusion très intéressante et très importante qui, à notre avis, gagnerait beaucoup à être appuyée sur des enquêtes de caractère quantitatif. Elle illustre bien l'importance qu'on doit accorder aux associations d'usagers. Parce qu'elles sont directement au contact de la population et moralement engagées vis-à-vis des demandeurs d'information, ces dernières sont les plus aptes à remplir cette mission.

Les auteurs de ce rapport déplorent aussi l'insuffisante attention portée par les acquéreurs à ces questions. "L'enquête montre qu'il n'y aurait pas encore, d'une manière générale, au niveau du logement une sensibilisation sur les problèmes d'information, sensibilisation qui accroîtrait leurs recherches, leur esprit critique et donc leurs possibilités de choix".

A ce constat très éclairant, il convient d'ajouter - toujours pour montrer la pauvreté et fragilité des connaissances pratiques des acquéreurs, corrélative de celles des consommateurs - les multiples obstacles de tous ordres : structurels, juridiques, etc .., s'opposant à une appréciation correcte de la qualité d'un logement. On ne fera qu'en citer quelques-uns.

La multiplicité des intervenants rend plus délicate la tâche d'information et bien sûr plus complexe la recherche des responsabilités, comme on l'étudiera au cours de la présentation des études de cas. Trop souvent le maître d'ouvrage fait écran entre les acquéreurs et les réalisateurs de l'immeuble. L'interdiction du chantier, si elle s'explique pour d'évidentes raisons de sécurité, n'en est pas moins très révélatrice du peu de considération dans laquelle on tient les usagers. Mais, après tout, pourquoi demander aux professionnels d'avoir quelques égards envers les acheteurs alors qu'eux-mêmes sont trop souvent victimes d'un certain manque d'estime comme l'a fait justement remarquer le Comité du B.T.P. (1).

En ce qui concerne l'appréciation de la qualité, l'usager n'avait jusqu'à ces dernières années et n'a pas encore, dans certains domaines, les moyens indispensables pour juger de la qualité du logement acheté, surtout lorsqu'il s'agit d'acquisition en l'état futur d'achèvement, ce qui est

---

(1) Ainsi p. 61, on peut lire ceci : "Il faut d'urgence créer les conditions susceptibles de porter la profession du Bâtiment et des Travaux Publics au niveau de considération qu'elle a perdu". C'est un thème qui revient à plusieurs reprises dans ce rapport.

la modalité juridique d'achat de beaucoup la plus fréquente. C'est ce qui se passe dans tous les cas où l'acquéreur tente de s'informer, avant achat, du montant des charges. R. LION écrit à ce sujet (1) : "L'usager est jusqu'ici dépourvu de tout moyen d'apprécier, avant de choisir un logement, le niveau probable des charges ou la durabilité des équipements, les indications données par le vendeur sur le montant des charges ne sont jamais contractuelles : bien au contraire, la publicité détourne l'attention de ces aspects essentiels, pour la polariser sur des éléments annexes ("image" de l'immeuble, gadgets architecturaux ou techniques, marbre dans le vestibule, etc ...). Il faut noter, cependant, qu'avec QUALITEL, PROMOTELEC et les normes AFNOR, etc ... un effort a été entrepris. Mais l'influence de ces organismes n'est pas encore suffisamment étendue, notamment auprès des consommateurs dont peut-être beaucoup ignorent jusqu'à l'existence même de ces institutions.(2)

On se doute bien qu'il y aurait énormément de choses à dire dans ce domaine. Mais tel n'est pas notre propos. Ces exemples suffisent à montrer l'impressionnant fossé existant entre les consommateurs et les producteurs, comme le rappelle R. LION à propos des différences de qualité constatées entre les immeubles construits pour la vente et ceux construits pour la location : "parce que la "qualité vraie" est difficile à apprécier, le consommateur se trouve en état d'infériorité par rapport au producteur. Le déséquilibre entre consommateur et producteur est une donnée essentielle du problème de la qualité de l'habitat. Aussi longtemps que le premier ne sera pas en mesure d'apprécier avant l'achat les qualités cachées de son logement, le progrès décisif de la qualité ne sera pas assuré". (nous soulignons). Et que dire des conditions inégales d'accès à l'information séparant les justiciables de l'institution judiciaire ? Dans le domaine de l'habitat comme dans les autres ainsi que l'a fort bien montré Y. BARAQUIN (63).

2-2 - Au niveau collectif : des actions collectives rares et traditionnelles ne débouchant pas sur des changements sociaux radicaux.

Sur ce plan, il semble bien que, dans l'état actuel des choses, les associations d'usagers soient dans une position de faiblesse par rapport à l'ensemble de l'appareil de production et de l'appareil d'Etat. Certes il faudrait procéder à des recherches détaillées pour apporter une réponse valable à cette question, ce qu'on ne peut évidemment pas faire dans le cadre de ce travail. On se contentera donc de présenter quelques remarques sur certaines caractéristiques des actions entreprises, sur l'extension de l'audience des associations d'usagers, ainsi que sur les perspectives d'évolution de leurs actions, compte-tenu des transformations structurelles en cours ou prévisibles à moyen terme du bâtiment. On verra que, pour l'instant, il n'y a guère d'espoir de voir ces actions collectives déboucher sur une remise en cause radicale des rapports sociaux.

---

(1) Son rapport présenté au Conseil Economique et Social a été publié en Novembre 1975.

(2) Ce n'est qu'au début de 1979 que QUALITEL a lancé la première campagne publicitaire d'envergure. Sur ce point, se rapporter au chapitre 2, 2ème partie: 2.2. "Un outsider, véritable industriel du logement".

Malgré l'importance économique et humaine de l'habitat, on ne voit pas, à première vue du moins, se dessiner des mouvements d'ampleur suffisante pour rééquilibrer les forces au profit des consommateurs. Les interventions des associations d'usagers sont nombreuses et de types variés mais revêtent des formes davantage curatives que préventives comme le fait remarquer le rapport du C.I.E.D.E.H.L. ".. Trop souvent l'impact des actions entreprises n'a pu être que trop modeste, voire inefficace, notamment sur le plan de l'information préventive (en revanche, l'efficacité est bien meilleure sur le plan de l'information curative, mais ne touche alors qu'une population restreinte)". Leurs nombreuses actions sont fréquemment menées en ordre dispersé alors que pourtant les difficultés rencontrées, en particulier dans le strict domaine des désordres de la construction, sont très voisines et que leurs intérêts les plus immédiats devraient les pousser à se rencontrer pour confronter leurs points de vue et analyser leurs problèmes. De plus, une fois leurs "contrats" achevés, qu'ils aient ou non obtenus satisfaction, les associations locales ou les syndicats de copropriété voient l'ardeur de leurs militants et de leurs adhérents diminuer considérablement ce qui, très souvent, paralyse l'extension des organismes nationaux d'usagers.

Bien que leur influence soit sans cesse croissante, les associations nationales (C.N.L., C.G.L., A.D.A.P., C.S.C.V., U.F.C., etc...) n'arrivent pas, semble-t-il, à entraîner derrière elles un fort mouvement national capable d'impressionner sinon d'ébranler les structures de l'appareil de production du B.T.P. L'opinion publique s'émeut lorsque la presse lui fait découvrir l'existence d'un scandale immobilier ou de quelques cas de malfaçons particulièrement spectaculaires. Mais après, tout redevient comme avant. Quelle association a par exemple, entrepris une action d'envergure lors de la préparation de la récente loi sur la responsabilité et les assurances ? (1)

Compte-tenu de cet état d'ignorance ou simplement d'indifférence sur ce sujet précis comme sur d'autres, les possibilités d'intervention et de pression des organismes nationaux ne pouvaient être que très restreintes. Et pourtant les conséquences économiques et juridiques de cette loi sont apparemment considérables. Enfin, ce n'est que tout récemment que des associations de consommateurs comme l'Union Fédérale des Consommateurs ont entrepris avec une certaine ampleur des campagnes de sensibilisation à l'égard des problèmes de construction : le numéro de Que Choisir Budget intitulé "Le logement : on construit cher et mal ! date du 1er Juin 1976, celui comportant un article sur la sécurité dans les C.E.S. a été publié en Septembre 1977. Tout récemment, deux pages ont été consacrées à l'affaire du ROOFMATE (cf. infra). D'ailleurs cet intérêt pour ces questions et surtout l'esprit dans lequel elles sont traitées est significatif de l'évolution réoente de cet organisme l'éloignant, semble-t-il, d'un "consumerism" moderniste (2).

---

(1) Sur les 25 spécialistes interrogés en Mars 1977 à l'occasion de l'enquête sur le référé provision (magistrats, avocats, experts) seul un petit nombre d'entre eux avait lu le rapport sur la réforme de l'assurance-construction qui pourtant était en vente depuis Septembre 1976. Plusieurs d'entre eux n'en avaient même pas eu connaissance.

(2) Sur ce point, cf. M. WIEVORKA, Recherche sur les mouvements de consommateurs. (88).

Malgré tous les efforts des associations spécialisées et des autres, ce mouvement général de sensibilisation et de contestation est bien loin d'atteindre le niveau auquel il est parvenu dans le domaine de la consommation aux Etats Unis notamment où l'on rencontre des formes d'action nouvelles, parfois relativement efficaces : actions communes menées par des associations de consommateurs et des syndicats ouvriers, boycottages, etc... Certes les caractéristiques physiques et économiques du logement rendent difficiles l'emploi de méthodes de lutte telle que le boycottage pour prendre l'exemple le plus typique. Si on ne voit pas très bien, en effet, comment des usagers pourraient boycotter les immeubles vendus par un promoteur ou ceux construits par une entreprise donnée, en revanche des accords associations d'usagers-syndicats ouvriers en vue de lutter contre tel promoteur fabriquant des "produits" de mauvaise qualité semblent davantage réalisables du moins sur un plan théorique. En effet, l'intrication des responsabilités est telle que toute action risque de s'avérer rapidement inopérante, sans compter que la multiplicité du nombre des promoteurs et leur petite taille ôtent tout sens à ce genre d'intervention. Quoiqu'il en soit, nous n'avons pas eu connaissance de cas illustrant cette nouvelle forme de combat. D'ailleurs, même dans le seul domaine de la consommation, il se heurte à des obstacles et connaît même des échecs. C'est ce qu'illustre le cas de la dénonciation de la mauvaise qualité bactériologique des eaux de Vittel par l'I.N.C. (50 millions de Consommateurs : "des larves dans l'eau de Vittel", avril 1975) qui suscita l'opposition vigoureuse du syndicat C.F.D.T. de Vittel, car cette attaque risquait de nuire à l'emploi des salariés de Vittel.

Mais il n'est pas impensable que sous le double effet de l'accroissement du mécontentement dû à la baisse de la qualité de la construction (1) et des modifications structurelles à l'intérieur du secteur du bâtiment qu'illustre fort bien le développement des ventes de maisons individuelles sur catalogue - impliquant donc automatiquement un renforcement de l'image de marque et de la responsabilité du constructeur ou du principal responsable - des actions semblables à celles rencontrées dans le domaine de produits de grande consommation voient le jour. Par ailleurs, le développement d'une industrie de composants qui va mettre sur le marché des produits de mieux en mieux étudiés et testés, appuyés sur la création d'images de marque va aussi faciliter des actions revendicatives et contestataires novatrices. Si une marque de volets, d'huisseries, de salles de bains ou de cuisines intégrés diffusée en très grand nombre s'avère défectueuse, les possibilités de boycott ou d'autres formes de lutte novatrices seront plus étendues que s'il s'agissait de marques peu répandues et peu connues comme c'est le cas présentement pour la plupart des matériaux et des procédés de construction. Mais faut-il encore parvenir à identifier les responsabilités juridiques sans quoi ces consommateurs risquent d'aller à un échec comme on vient de le voir avec la tentative de boycottage de Shell par l'Union Fédérale des Consommateurs où le vrai responsable est Shell International et non Shell-France. Bel exemple de fiction juridique ! ...

---

(1) Qu'on peut d'ailleurs contester. Mais peut-être que l'emploi de plus en plus fréquent de produits peu fiables impliquant une obsolescence accélérée risque de produire un effet analogue sur les acquéreurs.

Pour l'instant, les formes de lutte sont d'un type plus classique et ne suscitent pas, dans l'opinion publique, l'écho auquel on pourrait s'attendre compte tenu de la gravité, de l'ampleur des malfaçons et du coût économique et social qui en résulte (cf. 2è partie du rapport).(1) L'exemple le plus caractéristique de ce type d'action est celle engagée par la C.N.L. (Confédération Nationale du Logement) à propos de la mauvaise qualité des Chalandonnettes notamment.En Février 1977, cette association organisa à Paris une journée consacrée à l'habitat individuel qui regroupa 61 délégués d'amicales représentant 4.500 acquéreurs de maisons individuelles. L'accent mis par les participants sur la nécessité d'engager la lutte contre un promoteur puissant, le G.M.F. (Groupe de la Maison Familiale) est très révélateur des évolutions affectant actuellement les modes de production du bâtiment. Même si juridiquement ce promoteur ou un autre peut dissimuler ses responsabilités derrière une fiction juridique quelconque par la création, par exemple, d'une filiale juridiquement indépendante de la Société mère, cela n'empêche pas les acquéreurs de voir en lui le responsable *de fait* des désordres de la construction et de l'insuffisance de la qualité comme le souligne le compte-rendu de cette journée : "Au Groupe de la Maison Familiale de Cambrai (G.M.F.) les problèmes sont identiques d'un bout à l'autre de la France. Les litiges, créateurs d'un mécontentement général et justifié,sont nombreux, qui opposent cette société anonyme H.L.M., promotrice d'un patrimoine de 30.000 pavillons et ses filiales la CARPI ou EUROPE MAISON, aux accédants à la propriété. Pourtant,ils connaissaient les malfaçons, les infiltrations d'eau dans les caves ou les garages (...) les perrons de pavillons qui se détachent de la maçonnerie et laissent apparaître de larges et profondes crevasses susceptibles d'accidents, les portes extérieures qui ont tendance à travailler dès les premières intempéries, etc ..."

Bien que conventionnel dans sa forme et limité dans ses conséquences, ce type de lutte n'en constitue pas moins un indice intéressant de la direction vers laquelle risquent de s'engager les prochaines joutes ent entre acquéreurs et promoteurs ou entre consommateurs et producteurs, pour prendre un autre langage. Ainsi, plus l'industrie du bâtiment se concentre, plus ses produits sont standardisés et dotés d'une image de marque substantielle et cohérente, et plus les consommateurs sont amenés à s'adresser au véritable interlocuteur, c'est-à-dire à celui leur apparaissant comme le chef d'orchestre de l'ensemble du processus de construction, quelle que soit l'appellation juridique servant à l'identifier (2). En tout cas, dans l'immédiat, force est de reconnaître le caractère limité, peu spectaculaire et vite oublié des actions menées par les acquéreurs et leurs organismes. Ils sont donc encore loin d'avoir obtenu un rééquilibrage satisfaisant des forces en leur faveur. Il faut dire, à leur décharge, que les modes actuels d'organisation de la production ainsi que la dispersion des responsabilités font que les différents entre acquéreurs et constructeurs ne peuvent que très difficilement sortir des étroites limites dans lesquelles les maintient le corset rigide des règles juridiques et administratives.

---

(1) Les chiffres avancés par le rapport Spinetta concernant le coût économique des malfaçons parlent d'eux-mêmes.

(2) En reconnaissant au fabricant une responsabilité pleine et entière, la nouvelle loi va au-devant d'une attente réelle des acquéreurs.

Mais sous la pression des changements économiques, ces normes devront ou disparaître ou être profondément modifiées conduisant ainsi les usagers à adopter de nouvelles stratégies. Après l'exemple précédent concernant l'entrée sur le devant de la scène juridique du fabricant-vendeur de maisons sur catalogue, la création de services après-vente dans ce secteur mais aussi dans celui de la construction d'appartements constitue un fait nouveau. Il s'agit presque exclusivement d'entreprises de grande taille comme la S.A.E. (Société Auxiliaire d'Entreprises qui compte près de 10.000 personnes)(1) qui, dans certaines régions a mis sur pied ce service, ou de promoteurs importants comme l'O.C.I.L.. Seuls ces grands de la construction ou de la promotion disposent des moyens matériels indispensables et surtout peuvent se permettre, en particulier quand il s'agit de promoteurs, d'assumer les conséquences juridiques éventuelles (cas où une intervention malencontreuse risquerait de réduire à néant les garanties biennale et décennale). Malheureusement nous n'avons pu, dans les limites de ce travail, entreprendre une analyse systématique de ce sujet. Quoiqu'il en soit la seule apparition de ces services après-vente, analogues à ceux mis sur pied pour d'autres biens de consommation durables est déjà très significative des changements structurels affectant une petite partie de l'industrie du bâtiment. De plus, cette innovation va dans le sens du souçi de simplification que manifestent très probablement de nombreux acquéreurs, ou du moins, une certaine catégorie d'entre eux se disant modernes, trop contents de retrouver chez les constructeurs des méthodes voisines de celles dont ils ont l'habitude dans d'autres domaines de la consommation, automobile par exemple.

Il y a donc là une évolution à laquelle il faut être attentif surtout avec la mise en place de la nouvelle loi du 4 Janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction. Pour éviter d'avoir à faire jouer son assurance, le maître de l'ouvrage ne sera-t-il pas enclin à faire tout ce qui est en son pouvoir pour retarder, écarter, toute action juridique ou non en provenance des propriétaires ? C'est un sujet sur lequel on reviendra ultérieurement, notre but étant, dans le cadre de ce chapitre, d'évoquer les difficultés d'action collective des consommateurs et les évolutions que les changements dans l'appareil de production vont leur imposer.

Ainsi l'action des associations d'usagers et, en particulier, de celles regroupant des accédants, *reste encore à un stade embryonnaire. Sur un fond de sous-information de mécontentement quasi général, prenant parfois des formes plus agressives ou seulement spectaculaires, se détachent quelques trop rares actions collectives de caractère beaucoup plus local que national et revêtant un visage conventionnel.* Mais des transformations structurelles dans l'industrie du bâtiment apparaissent. Le développement important des ventes de maisons sur catalogue, la création de services après-vente constituent deux signes avant-coureurs parmi bien d'autres. Les associations d'usagers devront en tenir compte dans l'élaboration de leurs stratégies que l'on connait d'ailleurs fort mal.

Bien qu'il n'y ait pas, à notre connaissance, de recherches sur les buts poursuivis par ces associations d'usagers du logement,

---

(1) Estimation datant de 1975.

il ne semble pas prématuré de dire que cet immense mouvement revendicatif à l'état larvaire causé par les "malfaçons" ne débouche pas sur un changement social en profondeur. Les actions menées par les "consommateurs-accédants" isolés ou regroupés localement ou nationalement ne vont pas, semble-t-il, dans le sens d'une rupture des rapports sociaux ni du mode de production. Elles n'aboutissent pas à un contrôle réel de la construction des logements. Tout au plus assiste-t-on à des actions de caractère réformiste débouchant davantage sur une régulation sociale que sur une révolution sociale. Les accédants ne sont pas, tant s'en faut, des révolutionnaires ! Et pourtant s'ils savaient exactement, ils provoqueraient, peut-être, un certain ébranlement !...(On verra ultérieurement qu'hormis la procédure du référé provision immobilier, l'action de la Justice présente, elle aussi, une allure de caractère réformiste. Elle chercherait davantage à exercer un rôle de régulation sociale en limitant les abus les plus criants).

Comment en irait-il autrement quand dans le secteur de la consommation où pourtant les rapports consommateurs-producteurs sont plus simples et plus clairs que dans le bâtiment, l'action des mouvements de consommateurs en reste encore à un stade réformiste comme l'indique M. WIEVORKA dans la conclusion de son rapport. Contrairement à une opinion assez répandue voyant dans le mouvement consommateur un phénomène comparable à l'apparition du mouvement ouvrier (1), cet auteur pense que ces revendications ne font que servir "les intérêts de la classe dirigeante"."Pas plus qu'en France (il s'agit des Etats-Unis), il n'apparaît d'enjeu social déterminant qui justifierait un discours courant, fonctionnant sur le mode analogique, et selon lequel la montée du "consumerism", dans la période actuelle, traduit, dans ses balbutiements, un phénomène comparable à l'apparition du mouvement ouvrier dans l'Europe occidentale du milieu du siècle passé"..."La contestation des consommateurs dans ses aspects "consuméristes" correspond trop bien à certains intérêts économiques et culturels de la classe dirigeante pour pouvoir déboucher sur une remise en cause globale des rapports sociaux; derrière la forte structuration que nous avons rencontrée, nous ne trouvons que vague populisme, réformisme apolitique, et peut-être une tentative de créer, localement, des réseaux de quartier, mêlée à une forte demande d'autogestion". (88).

---

(1) Un avocat s'occupant de la défense d'accédants à la propriété avait un point de vue semblable. Il estimait que les luttes individuelles et surtout collectives menées dans le domaine de l'habitat étaient l'équivalent de celles conduites par les ouvriers au siècle dernier pour obtenir un droit du travail réellement protecteur. Ce qu'on exige maintenant c'est un droit de l'habitat.

Mais tout cela ne sont que des rapprochements, voire des suggestions de recherche, mais pas des preuves explicites de la nature sociale du mouvement des accédants. Seule une étude permettrait de démêler le semblable du différent. En tout cas, si l'on est sûr d'une chose, c'est bien du sous-développement de la capacité de défense des acquéreurs corrélative d'ailleurs du retard structurel de ces secteurs préindustriels que sont encore en France le bâtiment et aussi l'agriculture. Ainsi l'ensemble du système socio-économique dans lequel se trouve les usagers est agencé de manière à rendre particulièrement vulnérable leur position. Au relatif sous-développement économique empêchant l'apparition d'un véritable chef d'orchestre capable d'engager sa responsabilité, correspond l'impuissance endémique des usagers groupés mais surtout isolés. A quoi il convient d'ajouter l'insuffisant effort de contrôle de la qualité de la construction de la part des pouvoirs publics comme on va l'examiner dans les pages suivantes. Ainsi ces trois volets une fois étudiés (archaïsme du système de production, impuissance des usagers, rareté des contrôles), on pourra se rendre réellement compte de la situation particulièrement vulnérable où se trouvent placés les acquéreurs de logement. Il ne restera plus qu'à présenter un bilan qualité, ce que l'on entreprendra au cours du chapitre suivant.

x x

x

3 - Ambigüité du rôle de l'Etat dans son activité de contrôle de la construction.

Dans le domaine industriel, par exemple celui de l'automobile, les Pouvoirs Publics édictent certaines normes comme l'obligation d'installer des ceintures de sécurité mais ne vérifient ni la qualité de la fabrication, ni celle de la pose. Par contre, dans le secteur de la construction, il en va autrement. Toute une activité de contrôle de la qualité de la construction existe qui va de celle exercée par les bureaux d'ingénierie à celle mise en place par les organismes délivrant des labels comme PROMOTELEC ou le label "confort acoustique" en passant par tous les organismes qui, d'une façon ou d'une autre, sanctionnent un certain niveau de qualité : QUALITEL, AFNOR, Centres d'Etudes Techniques du Ministère de l'Equipement chargés de vérifier l'application du règlement de la construction (cf. décret du 14 juin 1969). Par conséquent, on ne se trouve ni dans un système libéral où le producteur n'est soumis qu'aux seules règles qu'il veut bien s'imposer - encore qu'un tel système n'existe que très rarement à l'état pur - ni dans un système autoritaire semblable à la "baupolizeï" allemande, mais dans une situation intermédiaire où l'Etat est contraint d'intervenir par différents moyens, d'où le caractère ambigü de certains d'entre eux et, en particulier, du Contrôle du Règlement de Construction (C.R.C.). Ces contrôles qu'on peut d'une certaine façon considérer comme autant de formes de Justice puisqu' ils sont un moyen de régulation sociale, sont tout à la fois indispensables, insuffisants et cependant inquiétants dans la mesure où ils tendraient à déposséder l'individu de ses prérogatives, l'Etat se substituant peu à peu à l'usager. C'est probablement un phénomène de ce type qui se produit lorsqu'un responsable d'une direction départementale de l'Equipement entreprend des *"négociations"* avec un constructeur n'ayant pas respecté le règlement de construction. Mais il peut prendre une ampleur considérable dans la mesure où l'ensemble de ces procédures de contrôle, en particulier celles concernant le C.R.C., tendrait à déposséder l'acquéreur de ses prérogatives, ce qu'on ne rencontrait pas dans le cadre de la société d'interconnaissance telle qu'elle existait il y a bien longtemps ou telle qu'on peut encore la rencontrer dans des zones rurales. Au fond, c'est tout le problème de l'extension croissante du pénal au détriment du civil qui se trouve posé par cette analyse de certaines procédures de contrôle, analyse qui est loin de couvrir la totalité de cette réalité.

3 - 1 - Le contrôle de la construction, une garantie indispensable de la qualité de la construction.

C'est l'évidence même. Les conditions socio-économiques faites aux entreprises du B.T.P. sont si déplorables que le contrôle sous quelque forme que ce soit, de la qualité de la construction s'avère absolument indispensable. S'il en était autrement on aurait supprimé la garantie décennale, ce dont tout le monde s'est bien gardé, à commencer par les auteurs du rapport sur l'Assurance-Construction. Par ailleurs, les acquéreurs de logements ne constituent pas un groupe de pression suffisamment puissant capable de tenir tête aux producteurs de logements. Enfin, les incidences économiques de l'insuffisante qualité de la construction sur la valeur du patrimoine national sont trop lourdes de conséquence pour que l'Etat se dispense d'intervenir. Il y va très souvent de l'intérêt national. C'est du moins ce qu'on peut lire dans une étude effectuée en 1976-1977 par l'AFNOR sur "La durée de vie et la durabilité des biens" à propos de certains éléments de la construction comme les fenêtres et les procédés d'étanchéité."Avec la période de reconstruction, en l'absence de réglementations, du fait de la rapidité exigée des chantiers, des procédures

d'adjonctions conduisant à n'envisager que l'aspect du prix d'achat, il a été posé des menuiseries dont la durée est nettement insuffisante. Les descriptifs recommandaient trop souvent l'utilisation de bois de qualité douteuse (résineux non traités notamment) d'importation ou de pays. La protection, quand elle était demandée n'était pas toujours réalisée ou était insuffisante. La pose se faisait bien souvent sans tenir compte des conditions d'emploi (côtés exposés, etc ...). De plus, la disposition des menuiseries (au nu extérieur) et l'intégration dans le gros-oeuvre se sont souvent réalisées dans de très mauvaises conditions. Les conséquences de telles pratiques s'avèrent déjà, c'est-à-dire au bout de 15 ans, comme étant catastrophiques". (nous soulignons) (p. A2 -2.1). Aussi le rapporteur de cette commission AFNOR en vient-il à préconiser l'accroissement de la période de durabilité. Elle devrait être supérieure à 25 ans et même 50 ans alors qu'actuellement la durabilité estimée se situe entre 10 et 25 ans. La raison avancée est l'intérêt national. "L'intérêt national commande que l'on revienne, pour cet ouvrage, à la durabilité traditionnelle obtenue par l'utilisation du bois de chêne en section convenable. Plutôt que d'importer des bois exotiques, il y aurait lieu de favoriser le développement d'une industrie nationale de la fenêtre à partir de matières premières nationales". On pourrait aussi ajouter, comme autre raison justifiant l'amélioration de la qualité des fenêtres mais aussi celle d'autres éléments de la construction : couvertures, garnitures d'étanchéité, cloisons, etc ...la recherche des économies d'énergie. C'est d'ailleurs la raison d'être du contrôle de l'isolation thermique effectué par le Ministère de l'Equipement dans le cadre du C.R.C.

L'instauration d'une procédure de contrôle du règlement de construction relève aussi de considérations analogues. L'Etat ne peut se permettre de laisser jouer pleinement la loi du marché ainsi que l'affirment bien des discours officiels comme celui prononcé par le Secrétaire d'Etat au Logement, Monsieur C. BONNET au congrès de la Fédération des Promoteurs - Constructeurs en Juin 1973 : "L'Etat, qui concourt aujourd'hui au financement de trois logements sur quatre, ne saurait s'en remettre aux seules forces du marché pour assurer la satisfaction des besoins ..." Aussi se doit-il d'adopter une "voie médiane" entre "une économie de marché sauvage qui entraîne trop de laissés pour compte" et "toute réglementation abusive ignorant les impératifs de rentabilité et l'indispensable clarté des règles selon lesquelles s'exerce une activité aussi complexe que celle de la construction". C'est dans cet esprit qu'on peut interpréter l'instauration du contrôle du réglement de construction tel qu'il ressort du décret du 14 juin 1969. Rejetant toute vérification a priori, comme cela existait avant cette date, en raison de son aspect bureaucratique et contraignant, mais ne pouvant pas non plus laisser une totale liberté aux constructeurs, les pouvoirs publics ont été obligés de mettre en place une procédure de contrôle a posteriori. Elle est basée sur un certain équilibre des pouvoirs détenus par les parties en présence. D'un côté, l'Etat crédite le constructeur d'un capital de confiance puisque dans ce système "le permis de construire ne peut être accordé que si le demandeur, c'est-à-dire le constructeur s'engage à respecter les règles générales de construction". Mais d'un autre côté, les pouvoirs publics se réservent le droit d'effectuer des contrôles a posteriori sur un certain nombre de points définis par le décret précité : acoustique, ascenseurs, transport de brancards, thermique hiver, ventilation, électricité, conduits de fumée individuels, incendie, garde-corps et fenêtres basses . On voit donc bien que l'Etat ne peut pas se dispenser d'exercer d'une manière ou d'une autre, une certaine tutelle sur la qualité de la construction. D'ailleurs, même lorsque les conditions économiques présidant à la construction d'une opération peuvent être considérées par des observateurs impartiaux comme satisfaisantes, le règlement de construction et son contrôle demeurent toujours indispensables parce que, comme l'indique un document ronéoté émanant d'un groupe de travail réunissant des spécialistes de ce sujet "on ne peut raisonnablement tabler sur le civisme, la sagesse et les connaissances des constructeurs pour assurer aux occupants des logements la sécurité, la possibilité de l'hygiène et celle d'un minimum de confort".

3 - 2 - Des procédures de contrôle insuffisantes quant à leur fréquence et à leur validité.

Mais ces procédures d'authentification de la qualité ne sont pas seulement indispensables. Elles apparaissent aux yeux de beaucoup comme étant notoirement insuffisantes. Il en est ainsi pour les labels encore peu utilisés comme l'écrit R. LION : "Néanmoins on remarquera le caractère embryonnaire, donc à peine symbolique, de l'application actuelle des mesures de contrôle opérées par ces associsations, ainsi qu'en témoignent les chiffres qui peuvent être cités (septembre 1975) : PROMOTELEC : 80.000 logements, QUALITEL : 5.700 logements ... (alors que) la presque totalité des constructions sont réalisées en conformité à l'un ou l'autre des deux labels PROMOTELEC".

L'insuffisance est encore plus nette en ce qui concerne le champ d'application et la fréguence du contrôle du réglement de construction. On sait, en effet, que ce dernier porte **surtout sur les gros** chantiers (200 à 400 logements) réalisés par le secteur H.L.M. notamment. En sont le plus souvent exclues pour des raisons de fait plus que de droit, les opérations non prévues et surtout les maisons individuelles, en particulier celles construites isolément. Par ailleurs, le contrôle de l'isolation thermique, bien qu'obligatoire depuis 1973, n'a pu être effectué en raison de certaines difficultés techniques qui n'ont pu être levées que récemment (1). Enfin, le nombre des contrôles effectués depuis le 1er janvier 1973 - date d'application du décret du 14 juin 1969 - jusqu'à la fin de 1976 est très faible relativement à celui des logements construits : 710 sur un total d'environ 1.500,000 logements (2). C'est donc bien peu par rapport aux 7,2 % de français qui en 1974 ont déclaré avoir été victimes de malfaçons immobilières au cours des dix dernières années, ainsi que l'indiquait l'enquête du CREDOC sur "Les français et la Justice civile". Ainsi on comprend mieux pourquoi R. LION demande un accroissement des pouvoirs de l'administration dans ce domaine : "Ces contrôles fonctionnent actuellement (1975) à une échelle trop modeste et sur un mode confidentiel". Aussi propose-t-il plusieurs mesures telles que : l'accroissement des crédits de l'administration de telle sorte que celle-ci puisse contrôler 10 % des programmes livrés chaque année, le renforcement des sanctions encourues par les maîtres d'ouvrage et, éventuellement, la suppression, pour une durée déterminée, des aides octroyées par l'Etat, la publicité des résultats des contrôles appelant une mise en garde des acquéreurs et enfin la publication des résultats globaux de ces opérations de manière à leur retirer leur caractère confidentiel.

Il ne faut pas oublier non plus qu'en plus des domaines signalés ci-dessus, il existe aussi d'autres secteurs de la construction ne faisant l'objet d'aucune sorte de contrôle. Tel est le cas pour les

---

(1) cf. J. DESMADRYLS, le contrôle de conformité au réglement de construction. Le cas particulier de l'isolation thermique...Le Moniteur, 28 Août 1976.

(2) Précisions toutefois qu'il s'agit du nombre d'opérations contrôlées et non pas du nombre de logements. De plus, ils concernent la période de démarrage des activités de contrôle. A l'heure actuelle, ils sont probablement plus nombreux.

installations de gaz qui, jusqu'à ces dernières années, ne faisaient l'objet d'aucune vérification contrairement à celles de l'électricité ainsi que pour les installations électriques réalisées dans des immeubles anciens. Le problème est un peu différent pour l'isolation des bruits extérieurs (bruits de la rue, aériens, etc ...) puisque dans ce domaine la réglementation en vigueur ne concerne pas ces derniers et n'est applicable qu'aux immeubles les plus récents. Et encore, comme le souligne un article de la revue "50 Millions de Consommateurs" "dans la mesure ou ce décret est respecté, ce dont on peut douter puisque, de l'aveu même du Ministre de l'Environnement, 60 % des immeubles neufs contrôlés en 1972 n'étaient pas conformes. Il existe certes un label acoustique ... malheureusement il ne s'applique qu'à un nombre infinitésimal de programmes immobiliers".(1). Ces domaines, plus d'autres déjà signalés, sont donc autant de secteurs soustraits à cette forme de justice de type réglementaire.

A côté de ces insuffisances quantitatives existent des problèmes beaucoup plus graves touchant à la validité même de ces contrôles. Très rapidement, on peut dire que la confiance faite aux constructeurs, confiance qui est à la racine même du contrôle, est trop grande, que ces contrôles sont fondés sur des normes sociales nécessairement fluctuantes, que leur caractère confidentiel nuit à leur efficacité et qu'enfin les sanctions dont ils sont assortis sont souvent inapplicables et insuffisantes.

Faire confiance aux constructeurs n'a de sens que si des conditions socio-économiques minimales sont assurées. Or c'est loin d'être toujours le cas comme on l'a vu lors de la description des structures socio-économiques du B.T.P.. Par conséquent, on ne peut qu'être enclin au pessimisme comme l'est ce spécialiste, responsable d'un important organisme de contrôle : "Jusqu'en 1969, il y avait les normes quantitatives, les fameuses C.P.T.F.M.U. Puis à ce moment là, on a décidé de les supprimer sous prétexte que leur application était trop difficile. Sous l'influence de mai 1968, on a décidé que chacun devrait avoir la responsabilité de ce qu'il faisait. A mon avis, c'était naïf. Certes tout constructeur étant responsable doit avoir la possibilité de fixer le niveau d'équipement en fonction de la catégorie de gens qu'il veut loger et de leur solvabilité. Cependant, il y a un minimum qu'il aurait fallu garantir et ne pas faire confiance aux bureaux d'études qui étaient confortés à des problèmes financiers tels que pour passer dans les prix-plafonds ils ont réduit le niveau des prestations. Cela a été navrant, ce fut la pire des choses. Aussi ceux là même qui en 1968-1969 avaient demandé la suppression des normes revenaient en 1971-1972 sur leurs décisions. Ce n'est d'ailleurs pas pour rien si, après l'abandon des normes C.P.T.F.M.U., les H.L.M. ont élaboré pour leur propre compte le cahier des clauses techniques générales". (C.T.G.).

---

(1) Octobre 1976 .

Ensuite, ces normes, comme toutes les normes, sont d'origine sociale et, en tant que telles, sujettes à fluctuation. Il y a quelques années, personne ou presque ne se préoccupait du confort acoustique alors que maintenant cette exigence vient souvent au premier rang. Cela ne peut qu'influencer les contrôleurs lors du choix des opérations. Parce qu'on voit que les habitants y attachent une certaine importance, on choisira les programmes en fonction de ce critère alors qu'il peut très bien y avoir d'autres points tout aussi importants, sinon davantage.

Mais parmi les raisons entachant leur validité, il y a surtout leur caractère beaucoup trop confidentiel. Assez souvent, le choix du ou des opérations objets du contrôle est fait en fonction des rumeurs plus ou moins fondées concernant tel ou tel maître d'ouvrage. "Je ne dis pas qu'on choisit au pifomètre, déclare un technicien chargé de ces contrôles (1) car ce serait exagéré. On a des doutes, on a entendu parler de celui-ci, de celui-là. Il n'y a pas de règle précise. On connaît les constructeurs et c'est en fonction de ça qu'on décide. Souvent on suit de près telle entreprise ou tel maître d'ouvrage". Parfois le choix est fonction des préoccupations propres à une D.D.E. : ici on veillera à l'acoustique, là plutôt au respect des normes d'incendie, ailleurs à la ventilation.

Mais il y a plus. Il arrive, en effet, que les responsables décident eux-mêmes de l'ordre de gravité des opérations recensées comme le déclare un responsable : "on établit une échelle de gravité des opérations. Il y a celles qu'on laisse tomber, celles où l'on maintient certaines exigences vis-à-vis du maître d'ouvrage, et enfin, celles qu'on poursuit en Justice". Il y a bien là une première forme de justice qui est une sorte de justice à l'amiable où tout se passe autour d'une table de négociations. C'est d'ailleurs ce que prévoit la procédure qui, avant d'arriver à la saisie des autorités judiciaires, demande qu'on recherche d'abord des arrangements à l'amiable. Il s'agit d'une justice négociable dont les deux partenaires sont le Directeur de la D.D.E. et le maître d'ouvrage.

Quelle est donc la valeur de cette forme de justice ? Il est bien difficile de répondre.

Très souvent, les contrôleurs renoncent à poursuivre en Justice parce que les maîtres d'ouvrage, parmi lesquels on rencontre beaucoup de sociétés H.L.M., ne sont pas en mesure d'entreprendre des réparations beaucoup trop coûteuses pour leurs budgets. C'est aussi le cas lorsqu'il n'est techniquement pas possible de remédier aux défauts constatés, par exemple quand l'escalier est trop étroit pour laisser passer un brancard. Très souvent encore les techniciens hésitent à transmettre le dossier à la Justice. Ainsi, selon un fonctionnaire du Ministère de l'Equipement, sur

---

(1) Un certain nombre d'informations concernant les modalités concrètes d'application du C.R.C. proviennent des interviews réalisées auprès de responsables de ces services. Elles ont donc une valeur indicative. Pour aller au-delà, il faudrait procéder à une enquête approfondie.

600 opérations de contrôle, 7 seulement avaient fait l'objet, en l'espace de deux ans, d'une procédure judiciaire. C'est fort peu quand on sait que sur ce total, on a entrepris les travaux requis dans 400 opérations environ, mais rien dans les 200 autres qui sont toutes des opérations H.L.M. sans compter le coût peu élevé des amendes qui, de ce fait, n'ont aucun caractère dissuasif. A Rodez, un architecte et un entrepreneur ont été condamnés à verser une amende de 800.00 francs chacun alors qu'ils n'avaient ni respectés les règles d'acoustique ni celles concernant la protection contre l'incendie. Aux dires de certains de ces techniciens, il semblerait que les magistrats ne soient pas suffisamment sensibilisés à ces questions. Ce qui explique leurs hésitations à prononcer des sanctions pénales. Et pourtant, ce ne sont pas les désordres choquants et même criants qui manquent, comme le remarquent tous les observateurs et ainsi qu'on aura l'occasion de l'indiquer tout au long de la deuxième partie.

En résumé, on se trouve, une fois de plus, dans une situation de blocage et finalement d'injustice ou de non justice. Beaucoup de choses se discutent dans le secret des bureaux et des cabinets. Les compromis sont fréquents quand ils ne se transforment pas en compromissions. Tout est devenu objet d'arrangements réciproques entre les techniciens et les constructeurs sans oublier que la crainte de la Justice institutionnelle, notamment lorsqu'il y a infractions au règlement de construction, ne peut que pousser les parties en présence à conclure des accords à l'amiable, ce qui risque d'être d'autant plus fréquent que les infractions sont graves, comme nous l'indiquait un des responsables interrogés.

Ainsi sous la pression conjointe de l'archaïsme des structures socio-économiques, des contraintes financières et du caractère spécifique de l'industrie du bâtiment, les parties en présence au premier rang desquelles se trouve l'Etat, se voient obligées d'établir des procédures de contrôle de différentes sortes. Si certaines sont normales comme, par exemple, l'édiction de normes ou la création de labels, d'autres, comme le contrôle du règlement de construction, peuvent prêter à discussion. Les critiques qui lui sont adressées ne concernent pas tellement son utilité mais plutôt la trop faible place laissée à l'acquéreur réduit soit au mutisme, soit à compter les coups. C'est ce point que nous allons aborder très brièvement.

3 - 3 - Un des risques du C.R.C. : la mise à l'écart de l'acquéreur.

En présence de cet état de choses, on peut se poser deux questions complémentaires l'une de l'autre. La première met en cause la nécessité d'une réglementation : pourquoi faut-il des règlements alors que le Code Civil contient déjà des dispositions très explicites qu'il suffit d'appliquer ? La deuxième soulève des objections analogues aux précédentes. Elle porte sur l'utilité du maintien de certains des contrôles du règlement de construction : pourquoi contrôler alors que l'acquéreur dispose là encore de textes législatifs suffisamment clairs pour lui permettre d'assurer sa défense ?

Pourquoi une réglementation alors qu'existe, depuis longtemps, certaines dispositions protectrices du Code Civil ? Cette question s'est

posée ces dernières années à propos de l'isolation acoustique. Beaucoup de gens avaient, en effet, tendance à s'imaginer qu'il n'y avait pas de réglementation antérieure à celle de juin 1969, ce qui est faux, puisque une série de textes avaient été publiés en 1955, 1958 et 1963. Ainsi un décret du 29.10.1955 indiquait ceci : "un isolement sonore suffisant, compte-tenu de leur destination, doit être assuré aux pièces d'habitation". De même, une circulaire du 24 mai 1963, relative au règlement sanitaire, précisait que "les ascenseurs et appareils sanitaires, les vide-ordures et éviers-broyeurs ne doivent pas constituer une gêne ... qu'ils doivent être aussi silencieux que possible,... placés loin des chambres et des pièces de séjour, ... être munis de dispositifs anti-vibratiles : colliers, montages spéciaux pour les moteurs, etc ... Ce document allait même jusqu'à fixer un niveau sonore maximum : 35 dbA pour les chambres à coucher et 40 dbA pour les salles de séjour.

Mais il y a plus. Souvent on faisait un contre sens sur le rôle attribué aux normes. On s'imaginait que la norme ou le réglement était le seul point de référence alors qu'existait déjà la notion "de vice rendant la chose vendue impropre à sa destination". Dans cette perspective, la réglementation prend un autre sens. "Elle n'intervient, comme on peut le lire dans un document rénéoté du F.I.A.N.E., que subsidiairement pour imposer des normes techniques dont l'expérience révèle la violation trop fréquente".

Et certains magistrats ne s'y sont pas trompés ainsi que l'illustre un arrêt de la cour d'Appel de Lyon prononcé en 1973 : "L'isolation phonique ou acoustique ne pose pas un problème nouveau, les moyens de l'obtenir sont connus et mis en oeuvre depuis fort longtemps. Les règles de l'art ne sont point tributaires de la réglementation en vigueur, laquelle n'intervient que subsidiairement pour imposer les normes techniques dont l'expérience a révélé la violation trop fréquente. En conséquence, il importe peu qu'en 1964 il n'existat aucune réglementation imposant des minima en matière d'isolation phonique et que la société civile immobilière n'ait méconnu aucune norme réglementaire en construisant l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement vendu. Il suffit, pour que soit engagé la responsabilité du vendeur, sur la base de son obligation en garantie, que soit constatée l'existence d'un vice rendant la chose vendue impropre à l'usage auquel les parties la destinaient ou qu'il diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il l'avait connu. Tel est le cas en l'espèce. Il s'en suit qu'à bon droit les premiers juges ont déclaré recevable et fondée l'action en résolution de la vente du 5 décembre 1968 formée par les époux C ...".(1).

Des jugements semblables ont été portés par les tribunaux de St Brieuc et de Grenoble, toujours pour des affaires d'isolation phonique.

Ce type d'interrogation est aussi valable en ce qui concerne l'application du contrôle du règlement de construction. Pour assurer la qualité de l'isolation phonique et thermique ainsi que celle d'autres éléments de confort, certains spécialistes de ces problèmes suggèrent qu'au lieu de s'appuyer sur le régime de la décennale ou de la biennale, on se base sur l'article 1.135 du Code Civil : "Les conventions obligent, non seulement à ce qui est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature". Il y aurait là, selon

---

(1) Arrêt censuré par la Cour de Cassation (cf. 3ème partie, chap.1.2.1.1.).

les tenants de cette thèse, une manière "douce" de faire respecter le règlement. Pour obliger les contrevenants à honorer leurs contrats, les magistrats pourraient recourir à l'indemnisation, la mise en conformité, et même prononcer l'annulation du contrat. Cette proposition revient en fait à abandonner l'obligation réglementaire ou le caractère pénal des infractions et à le transformer en obligation civile.

Ce point de vue est séduisant et rejoint certains débats qui ont eu lieu au sujet de l'Assurance-construction. L'objet de la discussion était de savoir s'il fallait ou pas obliger le maître d'ouvrage individuel (c'est-à-dire celui agissant pour son propre compte) à souscrire un contrat d'assurance-construction. Mais pour qu'il concoure à une protection encore plus efficace de l'usager et, par voie de conséquence, à une amélioration du patrimoine immobilier, certaines conditions doivent être réunies, conditions que les auteurs de ce projet mettent clairement en avant. Parmi celles-ci, on peut citer : une amélioration de la procédure qui devrait être plus rapide et moins coûteuse, la mise à la disposition des acquéreurs de certains moyens dont dispose l'Administration, par exemple, aide financière pour certaines expertises délicates et onéreuses comme celles concernant l'isolation phonique (1), l'extension de l'aide judiciaire, l'intervention d'experts privés, etc ...

Ainsi "l'abandon du caractère pénal des infractions au règlement de construction concernant le confort minimal, ou la transformation de l'obligation réglementaire en une obligation contractuelle pour les mêmes matières" repose fondamentalement sur une modification radicale du rôle de l'administration. Celle-ci devrait davantage " se penser conseil du client, surtout s'il est faible, plutôt que gendarme". Théoriquement cette position est tentante. Mais est-elle bien réaliste quand on connaît d'une part les liens étroits et souvent nécessaires existant entre l'Etat et la profession du bâtiment, et d'autre part, les carences notoires des acquéreurs, surtout s'ils agissent isolément et s'ils sont de condition modeste ? C'est la question qu'on peut se poser. Pour y répondre valablement, une recherche de sociologie juridique sur les déterminants socio-économiques du C.R.C. serait indispensable. Dans le cadre de ce travail, il n'est guère possible de dépasser ces brèves remarques. On trouvera d'ailleurs des problèmes très voisins lorsqu'on procédera à l'analyse de quelques cas de malfaçons (cf. 2è partie) et aussi dans les pages consacrées au référé prévision immobilier et à l'assurance construction (cf.3ème partie, chap.1 et2) Au fond, la question essentielle n'est-elle pas de savoir qui de l'Etat (couple Etat-professionnels) et de la Justice rend ou rendra effectivement la Justice ?

x x

x

---

(1) Des aides de ce type ont déjà été accordées par l'Institut National de la Consommation, justement à propos de l'isolation phonique.

Malgré la solidité des arguments avancés pour justifier du caractère archaïque du bâtiment, économiquement parlant bien sûr, on est loin d'avoir effectué le tour des différents problèmes se posant à ce sujet. On pense cependant avoir indiqué l'essentiel à savoir que l'ensemble du système des relations économiques, sociales et juridiques existant entre les trois partenaires : producteurs, consommateurs et pouvoirs publics est organisé de telle sorte qu'il constitue un encouragement implicite voire explicite à la production de désordres de la construction. Les sanctions économiques et a fortiori juridiques à l'égard des producteurs sont rares et inefficaces. Les consommateurs sont trop souvent ignorants et inorganisés et, par conséquent, ne peuvent parvenir à faire entendre leurs voix. Quant aux pouvoirs publics, ils hésitent continuellement entre la sanction et l'encouragement moral à l'amélioration de la qualité. Le résultat ne peut donc être que décevant comme on essaiera de le démontrer notamment au cours du chapitre suivant.

x x

x

C H A P I T R E II

UN BILAN - QUALITE :

DES DESORDRES MAL CONNUS, GRAVES ET NON PRIS EN COMPTE

PAR LA JUSTICE

Contrairement à ce qui se passe dans des industries assez fortement mécanisées où la qualité du produit dépend essentiellement de celle de l'outillage (machines outils, par exemple) utilisée pour sa fabrication dans la construction des logements la qualité est surtout fonction du soin apporté à la mise en oeuvre des matériaux. Certes l'importance de ce facteur peut varier selon qu'il s'agit de constructions traditionnelles ou de constructions hautement industrialisées (cf. supra l'exemple de la B.M.W.) mais elle n'en demeure pas moins essentielle compte tenu des modalités actuelles de construction en France comme le soulignent les auteurs d'un ouvrage sur "La Pathologie des éléments de constructions" (37) pour lesquels"tout tient dans la qualité de l'exécution". A l'appui de cette observation banale mais qui n'est malheureusement que trop vraie, ils citent de nombreux exemples montrant que les malfaçons sont beaucoup plus affaire de soin, d'attention aux détails que d'erreurs de conceptions ou d'emplois de matériaux ou de procédés peu fiables. Tel est le cas pour les enduits de façade trop souvent mal faits en raison du non-respect des règles les plus élémentaires concernant la composition des mortiers, le remplissage des joints horizontaux et verticaux, le mouillage des murs, et même le trempage des briques, travail pourtant fort simple, etc ... (1). De plus, il est très fréquent de n'appliquer que deux couches d'enduit au lieu de trois comme l'exigent les règles de l'art. On pourrait faire des remarques analogues dans bien d'autres domaines de la construction, l'exemple le plus typique étant celui de l'acoustique où tout est une question de soin et surtout de coordination entre les différents corps d'état. Un clou oublié lors de la réalisation d'une chappe flottante peut réduire à **néant** les efforts de tous les intervenants (pont phonique).

Il s'en faut donc de peu pour qu'on obtienne une qualité acceptable. Si ce but n'est pas atteint, c'est, comme on l'a vu, en raison des conditions socio-économiques difficiles et parfois déplorables réservées à l'industrie du bâtiment. Par conséquent, on ne peut qu'être enclin au pessimisme comme le sont la majorité des français et certains spécialistes de la question du logement. Pour l'opinion publique, il est clair qu'en France "on construit à l'économie" comme l'indiquent deux sondages, l'un de l'I.F.O.P. (72 % d'accord avec cette proposition, 1974), l'autre de la SOFRES où l'on trouve 76 % de réponses affirmatives à la même question. Quant aux spécialistes, leur diagnostic est encore beaucoup plus sombre. Selon R. LION (36), délégué général des H.L.M.,"la politique" suivie depuis de nombreuses années en matière d'habitat tourne délibérément le dos à l'avenir. En effet, elle fait courir trois risques majeurs à la collectivité nationale : "la création de ghettos", "une immense insatisfaction" et - ce qui nous intéresse le plus - "la nécessité de démolir une grande partie du parc présent". Certes, en ce qui concerne ce dernier point, tout ne peut pas être attribué à la seule mauvaise qualité de la construction, les défectuosités de l'urbanisme ainsi que les exigences accrues des usagers intervenant chacune à leur manière pour dévaloriser l'habitat existant. Cependant, on ne peut manquer d'être frappé par le pronostic présenté dans ce rapport : "Ce n'est pas une hypothèse d'école, peut-on lire, de penser que 30 % de la construction des années 1950 : 600.000

---

(1) Tous défauts dont la cause essentielle est la disparition des enduiseurs analogue à celle des menuisiers (cf. supra. chapitre 1).

logements; 25 % de la construction des années 1960 : 800.000 logements; 15 % de la construction des années 1970 : 700.000 logements, devront être détruits avant la fin de ce siècle. Cela représente approximativement 2.200.000 logements constituant un capital de 160 milliards de francs (1975).

"Le coût de remplacement de ces logements qu'une conception et une qualité mieux adaptées à l'avenir auraient permis de maintenir en service, sera évidemment beaucoup plus élevé (de l'ordre du double). C'est donc un prélèvement considérable sur le produit national qui devra être opéré, au détriment d'autres investissements ou d'autres emplois, dans l'hypothèse que nous envisageons". On ne pouvait mieux dire. D'ailleurs, les faits sont là qui corroborent ces affirmations. Ainsi on peut lire dans le journal "Le Monde" (30 Octobre 1976)"qu'à St HERBLAIN, en Loire Atlantique, une société anonyme d'H.L.M. a construit 720 maisons (type Chalandonnettes), dont 548 en accession à la propriété. Elles coûtaient peu cher : de 81.000 à 120.000 F. (1973-1975) pour un quatre pièces de 78 m^2 avec garage, terrain compris. Aujourd'hui, un dossier a été déposé auprès du groupe interministériel"Habitat et vie sociale" pour envisager l'amélioration de cet ensemble."Réhabiliter des immeubles moins de 5 ans après leur achèvement est proprement stupéfiant et laisse rêveur quant aux processus socio-économiques ayant conduit à de telles aberrations ! (1). En présence de cas semblables on est fortement tenté de reprendre la conclusion de R. LION (36) même si elle concerne l'ensemble de la politique du logement. "La perspective de devoir remplacer avant même qu'ils ne soient amortis des millions d'immeubles réalisés aujourd'hui au prix d'un grand effort de la collectivité nationale signifie le plus grand gaspillage que nous ayons connu en temps de paix". (nous soulignons) (2).

Face à cette situation, que certains n'hésitent pas à qualifier de "dramatique" ou de "catastrophique", on devrait pouvoir disposer de statistiques suffisamment détaillées permettant de mesurer l'ampleur des dégâts. Or, il n'en est rien. Certes, il existe bien celles concernant les sinistres de la construction telles qu'elles sont fournies par les assurances de la construction comme on le verra ultérieurement. Même si elles comptabilisent la plupart des sinistres les plus importants, elles sont loin de refléter l'étendue des désordres étant donné que beaucoup d'entre eux ne sont portés ni à la connaissance des constructeurs, ni à celle des assurances et encore moins de l'institution judiciaire. Comme on l'a entrevu, souvent les usagers ne savent pas, n'osent pas ou ne peuvent pas conduire leurs revendications jusqu'à leur terme.

---

(1) On reviendra ultérieurement sur le cas particulier mais très révélateur que posent les Chalandonnettes dont font partie les logements cités ci-dessus.

(2) Sur ces points, voir aussi le compte-rendu du colloque de Marly publié par le C.R.U. et intitulé : "Qualité de l'habitat (comment améliorer la qualité de l'urbanisme quotidien ?)".

Ainsi personne à l'heure actuelle n'a chiffré le coût des "désutilités économiques" - ne parlons même pas des désutilités sociales - des désordres de la construction (1). Certes l'entreprise est particulièrement ardue. Mais compte tenu de la gravité supposée de la situation et de l'intérêt que cette évaluation revêtirait pour tous les intervenants concernés, à commencer par l'institution judiciaire elle-même, cela vaudrait la peine de tenter l'expérience. Mais avant de songer à ce travail, ne faudrait-il pas commencer par s'interroger sur les raisons faisant qu'aucune statistique n'a vu le jour dans ce domaine ? Peut-être les chercheurs de l'ADROS (2) en savent-ils quelque chose, eux qui ont été contraints de renoncer à étudier des dossiers de marché (devis descriptif et phase d'exécution) de maisons individuelles en raison du "refus courtois mais inflexible des maîtres d'ouvrages contactés".

En résumé, on sait ou on pressent le sérieux de la situation mais on ne dispose d'aucune mesure permettant de chiffrer les coûts économiques et sociaux des malfaçons immobilières. Nous allons donc tenter, à partir des travaux en notre possession, d'effectuer un premier bilan qui, évidemment, ne pourra être que sommaire. Les données ci-après sont connues de la plupart des spécialistes et, peut-être, de l'opinion publique. Leur présentation n'a de sens qu'en raison de l'éclairage qu'elles apportent sur le rôle et la place occupés par la Justice.

Face à la gravité de cet état de choses, la première question est aussi simple qu'essentielle : que fait la justice ? Si ses interventions étaient efficaces, le processus de dégradation de la qualité de la construction aurait été enrayé, et on n'en serait certainement pas là. C'est donc que, soit au plan législatif, soit à celui des procédures juridiques et judiciaires, quelque chose ne va pas. On peut faire l'hypothèse que toute une conception de la Justice est peut-être à remettre en question. Doit-elle se limiter à régler ou arbitrer les litiges surgissant entre les citoyens comme si les rapports sociaux étaient les mêmes qu'il y a cinquante ans ? Ou, au contraire, doit-elle être cet instrument efficace capable de ralentir de manière tangible la dégradation continuelle de la qualité de la construction comme elle a timidement commencé à le faire en utilisant la procédure du référé-provision immobilier ?

Or pour saisir l'écart existant entre les faits - l'ampleur des malfaçons - et l'action de la Justice, faut-il encore avoir une idée claire de la gravité du mal. Telle est la raison d'être de ce chapitre. De même que l'analyse de quelques situations de conflits (cf. 2è Partie)

---

(1) Dans le rapport du comité interministériel, on peut lire ceci (p. 7) : "Aux préjudices individuels résultant pour chaque intéressé de la longueur excessive des procédures et des règlements, s'ajoutent les préjudices collectifs nés de l'addition des dégradations des biens immobiliers, consécutifs à une réparation trop tardive, le tout se soldant par des "désutilités" économiques et sociales dont l'incidence, difficile à chiffrer, est lourde notamment sur le coût global de l'assurance".

sera l'occasion de mettre à découvert certaines inadéquations entre les faits et l'action de la Justice, de même la présentation générale de ce bilan sur les malfaçons devra nous permettre de mesurer l'écart existant entre la réalité et l'action de la Justice. Au fond, il s'agit du même objectif mais, dans le second cas, la comparaison se situe à un niveau assez général; dans le premier on se place sur un terrain plus restreint où le juridique aura une plus grande place.

Après avoir, dans un premier paragraphe, donné un aperçu de la gravité du mal aussi bien en ce qui concerne la qualité de l'habitat que celle de la construction, dont les malfaçons ne constituent qu'une partie, on s'étendra un peu plus longuement sur la situation particulièrement névralgique caractérisant actuellement la construction des maisons individuelles. Pour cela, on s'appuiera sur certains exemples les plus symptomatiques des difficultés rencontrées en ce moment dans ce secteur. Enfin, dans une dernière partie, on ira un peu plus loin dans la présentation de ce bilan général sur les malfaçons en présentant quelques statistiques sur les sinistres de la construction telles qu'elles ont été fournies par les organismes d'assurances. Ainsi on aura une idée plus précise mais malheureusement trop incomplète, à notre avis, étant donné les difficultés rencontrées pour obtenir certaines informations importantes comme, par exemple, la répartition des sinistres selon divers critères tels que le statut juridique du maître d'ouvrage : privé, public, l'importance du chantier, le type de construction collectif/individuel avec toutes les subdivisions qu'on peut trouver dans ce dernier secteur : constructeurs de maisons sur catalogue, constructeurs traditionnels, préfabriqué lourd etc ...

On voit donc que c'est toute une socio-économie des malfaçons qu'il serait souhaitable d'élaborer avant même de procéder aux recherches de sociologie juridique. Les quelques observations présentées dans les pages suivantes n'ont pas d'autre but que de pallier autant que possible aux carences existant dans ce secteur ainsi qu'aux réticences ou aux refus de dévoiler certaines informations. Mais, ainsi qu'on l'a déjà fait remarquer à d'autres occasions, ce sont des recherches sur la sociologie des sinistres de la construction, proches de celles sur la sociologie des malfaçons et du droit de la construction, qu'il conviendrait d'entreprendre. Elles seraient l'utile et indispensable complément des études prévues sur la pathologie des constructions sans compter qu'elles pourraient aussi être une aide précieuse pour les magistrats. Munis de cet éclairage sociologique, ils pourraient cerner avec davantage de précisions le contexte socio-économique à l'origine des conflits juridiques soumis à leur arbitrage. Il est regrettable qu'on ne dispose pas dans le domaine de la construction proprement dite d'un ensemble d'études et de recherches comparables à celles qu'on trouve dans d'autres domaines : l'habitat, la famille (divorces), etc... Peut-être la gravité de la situation amènera-t-elle les milieux décideurs à méditer sur ces lacunes ? Quoi qu'il en soit, voici les indications promises ci-dessus.

1 - Gravité, catégories de désordres et identification des responsables

Avant de présenter les quelques données en notre possession sur la gravité, l'étendue, les principaux types de désordres rencontrés ainsi que sur les responsables les plus souvent cités, une remarque préalable s'impose sur ce qu'il faut entendre par malfaçon.

Il ne s'agit pas de revenir sur la définition sociologique de la malfaçon donnée au chapître précédent mais simplement de répondre à la question pratique suivante, que tout intervenant se pose inéluctablement : à partir de quand peut-on qualifier une anomalie de la construction de désordre ou de malfaçon ? La question est importante car selon la définition qu'on en donne, restrictive ou extensive, le nombre des désordres et, par conséquent, le coût,peuvent s'accroître dans des proportions considérables et théoriquement presque infinies.

Si par désordre de la construction on entend uniquement ceux enregistrés par les assurances de la construction et ayant fait l'objet d'indemnisations, il est bien évident qu'on ne cerne qu'une partie seulement des désordres. Certes, c'est la plus importante en valeur encore que, faute de statistiques sur l'ensemble des anomalies de la construction, on soit en droit de s'interroger sur ce point. Mais comme il n'y a pratiquement pas d'autre source à la fois objective et aisément accessible, on a pris l'habitude de les prendre comme base de référence et, semble-t-il assez souvent, comme indice de la qualité de la construction ce qui est très certainement exagéré.

Aussi est-on obligé de reconnaître que les sinistres remboursés par les assurances sont loin de couvrir tout le champ des malfaçons. A côté de cette première catégorie on peut en élaborer deux autres qui se différencient essentiellement par la plus ou moins grande place attribuée aux facteurs objectifs et subjectifs de la malfaçon. Indépendamment des cas très peu nombreux où aucune contestation ne peut être faite quant au caractère objectif du sinistre : effondrements, toitures arrachées, infiltrations d'eau, etc ..., il existe une multitude d'anomalies qui peuvent assez souvent être l'objet d'appréciations subjectives négatives et ainsi être déclarées comme malfaçons au même titre qu'un désordre rigoureusement définissable selon des critères objectifs comme ceux appartenant à la catégorie ci-dessus et pouvant parfois faire l'objet d'actions en justice. Un tel refusera de signer le document concernant la réception définitive estimant que le carrelage de la salle de bains a été mal posé et que le maître de l'ouvrage ou l'entrepreneur doit le refaire entièrement, alors qu'un autre, peut-être le voisin de l'appartement mitoyen, s'estimera parfaitement satisfait malgré la présence de défauts similaires.

Cette analyse est à rapprocher de celle qu'on trouve dans une recherche de psychologie sociale portant sur l'étude des "détails qui facilitent ou gênent la vie quotidienne dans le logement"(24a). Bien qu'elle ne concerne pas directement les malfaçons, il nous a semblé intéressant de reprendre ces conclusions car elles illustrent bien le phénomène, au demeurant bien connu, de l'influence du social lors de l'élaboration des normes de conduite des individus, ici à propos des malfa-

çons. Les architectes et sociologues qui l'ont réalisée concluent en ce qui concerne les usagers - les points de vue sont différents pour les maîtres d'ouvrage et les gestionnaires - à l'existence de deux catégories de détails pouvant "faciliter ou gêner" la vie quotidienne dans le logement. D'une part, il y a le "détail-réel" ou fonctionnel qui se réfère à des critères de fonctionnabilité, de coût, de durabilité et qui est en général mesurable objectivement. Ainsi un évier mal orienté, l'absence de prise de courant à un endroit donné sont deux exemples illustrant cette première catégorie de détails pouvant gêner la vie quotidienne dans le logement. D'autre part, on trouve le "détail-symptôme", appelé encore "détail-représentation", qui répond à un "besoin" de représentation sociale. Il se "situe au niveau de la réprésentation que les usagers ont d'eux, dans leur habitat, face à eux-mêmes et face aux autres". La représentation sociale dominante d'une salle de séjour d'un appartement moderne veut que cette dernière soit grande, meublable et facilitant la réception. Par conséquent, tout détail comme un revêtement de sol en plastique, l'absence de plafonnier, etc ... sera vécu comme une entrave à la représentation qu'on veut donner de soi. C'est ainsi que sont ressenties très souvent les fissures des plafonds ou des murs. "La fissure au plafond n'est pas perçue en tant que dégradation de la construction expliquent ces auteurs, mais en tant que chose que l'on vit de façon très désagréable parce qu'on le voit" et, pourrait-on ajouter, parce qu'elle attire inévitablement l'attention du visiteur.

Ce dernier exemple, qu'on trouve très fréquemment dans les réclamations des usagers et aussi dans les protestations des constructeurs qui souvent s'indignent, parfois à juste titre, contre les exagérations et l'irréalisme dont font preuve certains clients, vient à point nommé pour illustrer le caractère très extensible de la notion de malfaçon. Comme par ailleurs la construction de logements fourmille de détails ou d'anomalies de ce type, en particulier dans le second oeuvre ainsi qu'on l'examinera ci-après, on comprend aisément que le nombre et le coût des **désordres** puissent dépasser de beaucoup celui défini par les seules statistiques des sinistres de la construction. L'écart serait certainement important entre ces derniers résultats et ceux qu'on obtiendrait par une enquête détaillée réalisée auprès d'un échantillon de plusieurs milliers de logements neufs et éventuellement anciens (1). Si sur 100 logements neufs, on possédait avec toute la précision souhaitable des statistiques sur la nature, le nombre, le coût etc ... des désordres constatés après la réception définitive (2) on serait certainement surpris de l'ampleur du décalage et de l'importance voire de la gravité des désordres de la construction : défauts de finition, non-conformités

---

(1)Simple proposition de méthode d'investigation. Une enquête réalisée par un jury de spécialistes et d'usagers permettrait aussi d'obtenir les résultats recherchés.

(2) On pourrait en faire autant sur le nombre et la nature des réserves faites par les acquéreurs lors de la réception provisoire. Voir aussi à ce propos (cf. infra) l'enquête du CRESAL où 25 % des 2.500 acquéreurs s'estiment mécontents de la qualité de leur logement.

ainsi que malfaçons proprement dites qui constituent la majeure partie des désordres (1).

Or la connaissance de ces résultats revêtirait une importance à notre avis considérable car elle constituerait un solide point de référence pour juger de la qualité de la construction et, en ce qui concerne l'objet de notre étude, pour mesurer des efforts effectués par la Justice ainsi qu'on l'a déjà souligné et comme on aura l'occasion de le redire à propos de l'ineffectivité de la Justice, thème assez voisin de celui évoqué ci-dessus (cf.2é partie du rapport, chapître premier). Malgré l'importance de ces carences, on est bien obligé de reconnaître qu'on n'est pas totalement démuni de toute information. Les diagnostics pessimistes formulés par les plus hautes instances s'occupant de ces questions : Commissariat du Plan, Conseil Economique et Social et Commission Interministérielle sur l'assurance construction sont là pour nous rappeler l'urgence et le caractère critique du mal ainsi qu'on va le voir à présent en préambule aux autres observations sur l'étendue, les différents types de malfaçons et le statut juridique des responsables des désordres.

Du particulier accédant à la propriété d'une maison individuelle ou d'un appartement de prix peu élevé, au bourgeois fortuné achetant dans les quartiers les plus chers des grandes villes en passant par tous les docteurs tant-mieux et les docteurs tant-pis qui se sont penchés sur le "problème" du logement, tous sont unanimes pour déplorer l'insuffisante qualité de la construction des logements. "La qualité technique, lit-on dans le rapport du Comité Habitat du 7è Plan (17b), laisse toujours autant à désirer; les "malfaçons" sont toujours aussi nombreuses et toujours aussi difficiles à régler" (p. 40). Quant au Comité du B.T.P. du 7è Plan(17a) il porte un jugement tout aussi sévère sinon davantage : "Il faut noter enfin une dégradation constante de la qualité d'exécution des travaux (souligné dans le texte) et de la finition des ouvrages. Ceci se traduit à la fois par l'augmentation des sinistres et par celle des conflits entre maîtres d'ouvrage et occupants. Le 6è Plan pourrait donc être analysé, surtout pour les immeubles collectifs de logement, comme ayant été une force sinon un recul technologique (souligné dans le texte). Cette situation est apparue particulièrement préoccupante aux membres du Comité" (p.17). Bref, dans le domaine de la qualité de l'habitat "on peut dire que tout ou presque reste à faire" (Comité de l'Habitat) aussi bien dans le secteur de l'habitat ancien que dans celui de la construction neuve qui a été privilégiée puisque c'est là qu'ont été choisis les différents cas de conflits de notre enquête.

Aussi ces spécialistes du logement en viennent-ils à présenter de multiples recommandations pour améliorer la qualité de la construction neuve : accroissement des surfaces, prise en compte du coût

---

(1) D'après nos informations datant de juin 1978, ni l'I.N.S.E.E., ni l'ex Ministère de l'Equipement n'ont entrepris de telles recherches.

global du logement, aide à l'investissement et, en ce qui concerne l'objet de cette étude, amélioration du confort des habitations. Ils espèrent l'obtenir par la généralisation du profil de qualité, une meilleure protection des usagers, un changement du système d'assurance construction - ce qui a été réalisé depuis - et enfin par l'application effective des normes en vigueur par exemple dans le domaine de l'isolation phonique, ainsi que grâce à l'accroissement des contrôles. Ce qui est d'autant plus paradoxal quand on sait que le décret du 16 juin 1969 portant publication du nouveau réglement de construction "reste absolument muet quant à la durabilité des constructions" alors que celui qu'il abrogeait - le décret du 22 octobre 1955 - précisait "que les constructions devaient être conçues et réalisées pour une période d'au moins 50 ans, dans des conditions normales d'entretien " (Les Nouveaux Villages, p. III.1)(2). On verra ultérieurement les conséquences dramatiques de ces décisions, décisions d'ailleurs liées à tout un contexte socio-économique général sur la qualité des maisons individuelles en particulier.

Ce diagnostic général étant rappelé (1) - diagnostic qui ne peut plus nous étonner compte tenu des conditions économiques de la construction mais qu'il faudra avoir toujours présent à l'esprit lors de l'analyse des conflits (cf. 2è Partie) - il est apparu nécessaire de préciser brièvement les principaux points faibles de la construction. Si on peut affirmer de manière certaine la quasi-inexistence de désordres concernant la solidité et la stabilité des habitations encore qu'il faille regretter l'absence de normes anti-sismiques notamment pour les régions méditerranéennes de beaucoup les plus exposées, il n'en va pas de même sur la plupart des autres fonctions de l'habitat. Malgré des améliorations certaines en matière d'étanchéité à l'eau, 50 % des dossiers d'assurance ont encore trait à ce domaine. (R. LION, 1975). La sécurité incendie semble correctement assurée bien qu'il soit nécessaire de veiller particulièrement à l'emploi de nouveaux matériaux de synthèse (incendie du Cinq-Sept et du Lycée Pailleron). On regrettera aussi l'insuffisance de la réglementation concernant les installations de gaz (catastrophe d'Argenteuil) ce qu'on ne rencontre pas dans les installations électriques où existent des contrôles particulièrement sévères. Mais l'un des points qui est et qui sera une des sources les plus fréquentes de litiges est certainement celui concernant le confort acoustique ou l'isolation phonique. Malheureusement on ne dispose pas encore des statistiques du Ministère de l'Equipement sur le non-respect du règlement de construction. Nul doute que les désordres de ce type soient en augmentation constante compte tenu d'une part,des exigences sans cesse accrues des usagers et, d'autre part, des difficultés de réalisation étroitement dépendantes des conditions socio-économiques faites aux constructeurs et en particulier aux entreprises. S'il en était autrement, on aurait rendu le label confort acoustique obligatoire. Il faut donc at-

---

(1) Il concerne le passé. Qu'en sera-t-il de l'avenir, c'est-à-dire de l'application de la nouvelle loi sur les assurances de la construction. La réponse est prématurée. Cela dépendra de bien des facteurs et en particulier de l'aptitude des acquéreurs à se défendre. Pour l'instant on ne peut que constater la réserve de certains spécialistes sur les effets de cette réforme. Pour plus de détails, se reporter au 2ème chap. de la 3ème partie.

tendre pour cela une amélioration de la situation économique de l'industrie du logement.

Bien d'autres points devraient être examinés à commencer par tous ceux concernant le confort du logement tels que les revêtements, les menuiseries et huisseries, les baies extérieures (qualité de l'occultation), et les équipements sanitaires et de cuisine. C'est très certainement le domaine par excellence de tous les petits et moyens désordres de la construction, tels que défauts de finition, vices de construction, non-conformités, qui exaspèrent les habitants pour trois raisons. Preuve tangible de l'insuffisante qualité des logements, ils sont aussi l'objet d'appréciations subjectives pas toujours fondées mais nécessairement diverses. Par ailleurs, le trop court délai laissé par l'ex-garantie biennale ne peut qu'accroître l'insatisfaction des usagers.

Un étude du C.N.E.I.L. (14) réalisée en 1974 confirme et illustre par le détail ce diagnostic. Dans une annexe consacrée aux "réclamations et litiges portant sur la qualité des immeubles livrés", les auteurs présentent dans un tableau récapitulatif (cf. annexe 1 du rapport cité) "les points de contestation correspondant tant à des malfaçons, fautes de conception et vices de matériaux, qu'à des non-conformités par rapport aux devis descriptifs ou aux prescriptions techniques en vigueur". Ils distinguent 6 rubriques (1). Pour chacune d'entre elles, ils indiquent "les réclamations ou litiges rarement observés", puis ceux "plus fréquemment observés" et enfin ceux "couramment observés". De plus, ils signalent celles se rapportant "plus particulièrement aux constructions individuelles isolées ou en groupe" Ainsi qu'on va le voir par l'examen des deux premières rubriques qui sont reproduites en annexe, les indications fournies sont particulièrement intéressantes. Malheureusement n'étant accompagnés d'aucun chiffre ces résultats perdent beaucoup de leur intérêt même s'ils demeurent très suggestifs (2).

La première des deux rubriques retenues concerne surtout le gros oeuvre, la seconde le second oeuvre. De la lecture de ce document, il ressort que les désordres les plus couramment observés ont trait à l'isolation thermique, à l'étanchéité à l'eau, à l'imperméabilité, aux fissures, aux défauts de planéité, et surtout à l'isolation phonique qu'on retrouve à propos de chacun des éléments de l'immeuble : murs, planchers, cloisons de distribution, conduits de fumée et ventilation. Pour la seconde rubrique : "locaux privatifs et leurs équipements", les réclamations ou litiges fréquemment notés se rapportent : aux dimensions des pièces qui sont contestées, aux non-conformités concernant certains matériaux, à des défauts de pose, d'aspect de surface, d'isolation phonique, à la mauvaise forme des revêtements, au manque d'étanchéité à l'air et à l'eau, à l'absence de joints entre menuiserie et gros oeuvre, aux bruits de fonctionnement ou de vibration du vent, aux défauts d'installation des menuiseries (manque de réglage des jeux,

---

(1) Ces six rubriques sont : caractéristiques générales des immeubles, locaux privatifs et leurs équipements, annexes privatives, parties communes intérieures à l'immeuble, équipements généraux de l'immeuble, parties à communes extérieures à l'immeuble.

(2) On trouve là un bel exemple de l'insuffisance des statistiques dans ce domaine et à ce niveau de détail.

fixation défectueuse des vitrages, quincaillerie défectueuse ou non conforme), à l'insuffisance de l'isolation acoustique des portes palières et, d'une manière générale, à de multiples non-conformités, à une mauvaise exécution ainsi qu'à l'absence des finitions et à leur mauvaise qualité.

Cette simple énumération qu'il serait beaucoup trop fastidieux de poursuivre à propos des quatre autres rubriques montre deux choses : premièrement, que les désordres sont particulièrement nombreux et variés, deuxièmement que certains d'entre eux reviennent très souvent. Tel est le cas pour l'isolation phonique et thermique ainsi que pour tout ce qui a trait à l'étanchéité à l'eau, et aussi à l'air (1).

L'augmentation des sinistres relevant de la garantie biennale est aussi en net progrès (Etude C.N.E.I.L.) (2) ce qui s'explique partiellement par la publication de la loi sur la garantie biennale en 1967. Quoiqu'il en soit ce fait constitue un argument supplémentaire de poids montrant que l'essentiel des malfaçons est, en nombre et peut-être en coût, constitué par une masse considérable de sinistres de faible et de moyenne importance (de 0 à 6.000 francs).

Il n'y a donc aucun doute : l'immense majorité des malfaçons est faite de petites choses pour lesquelles les habitants n'osent pas ou ne peuvent pas revendiquer pour de multiples raisons. Pour tous ces petits détails dont les réparations sont souvent aussi coûteuses sinon davantage qu'une action en justice, il ne peut être question de demander l'intervention de la justice. C'est précisément là qu'elle est mise en défaut. Si une justice semblable à notre justice de paix autrefois existait de nos jours (3), en particulier dans les grandes cités, cela aiderait probablement à la solution des problèmes. A coup sûr, ce serait un encouragement pour les acquéreurs, surtout ceux qui sont isolés et de condition modeste. Mais c'est là un sujet qu'on ne fait qu'effleurer.

---

(1) La même étude du C.N.E.I.L. présente deux autres annexes illustrant de façon concrète la multiplicité des malfaçons. Dans la première, la démonstration s'appuie sur deux exemples constitués par des listes de divergences de vues entre le promoteur et les acquéreurs. La seconde annexe est une illustration de la longueur des tâches auxquelles doivent se livrer les experts.

(2) Ils affectent notamment la peinture dont le coût est d'après cette enquête "environ trois fois plus lourd en 1972 qu'en 1970" (vieillissement prématuré des peintures, inadaptation aux subjectiles, etc...) et la menuiserie dont l'augmentation frise des "proportions anormales" (de 1970 à 1972).

(3) Il serait intéressant d'étudier les pratiques des conciliateurs en matière de malfaçons. Par ailleurs, n'y a t-il pas là une solution meilleure et moins coûteuse que les assurances ?

(4) Un des magistrats interrogés nous a déclaré avoir l'habitude pour tous les litiges de petite et moyenne importance de se rendre sur les lieux et d'y convoquer les parties intéressées. "C'est une méthode efficace, disait-il, pour beaucoup de désordres relativement simples car en présence des autres corps d'état et devant l'objet même du litige, l'auteur du désordre peut difficilement trouver une échappatoire, surtout lorsqu'il s'agit de désordres simples et évidents, ce qui arrive dans la plupart des cas qui me sont soumis : portes mal posées, carrelage défectueux, etc...".

Reconnaissons toutefois que face à ces longues énumérations de petits détails dont certains reviennent fréquemment, on ne pouvait manquer de s'interroger dès à présent sur l'efficacité et l'effectivité de l'action de la Justice et aussi sur celles de l'administration intéressée.

Dresser un constat de gravité, apporter quelques indications sur les malfaçons les plus fréquemment rencontrées ne suffisent pas pour dessiner un tableau étoffé de la réalité matérielle des désordres de la construction. Savoir quels sont les corps d'état et les responsables les plus souvent incriminés est aussi nécessaire pour compléter cette esquisse.

Pour répondre à cette deuxième préoccupation, on dispose de l'étude du C.N.E.I.L. déjà notée et d'un rapport du C.E.T.E.M. (62) sur "les affaires judiciaires concernant l'immobilier". De ces études il ressort que les corps d'état les plus fréquemment accusés sont dans l'ordre : la maçonnerie, la plomberie y compris le sanitaire et le chauffage, la menuiserie, la peinture décoration et enfin l'électricité. (Ces deux dernières ne sont pas citées par l'étude de C.N.E.I.L.). Par ailleurs, les sinistres qui relèvent de ces corps d'état et qui sont en augmentation sont ceux relatifs à la menuiserie, à la peinture, à la fumisterie, chauffage et ventilation, ceux qui ont tendance à diminuer sont les sinistres relatifs à la maçonnerie et au béton; enfin ceux qui restent stables concernent la plâtrerie, la plomberie sanitaire, les carrelages et les revêtements durs. Malheureusement le rapport du C.N.E.I.L. qui pourtant s'appuie sur des statistiques d'évolution des sinistres enregistrés par les assurances de la construction entre 1952 et 1970 et sur lequel nous nous basons, ne fournit aucune indication chiffrée concernant ces évolutions. (1). De plus, il remonte à 1971.

Quant à savoir qui est responsable des désordres, seule l'étude du C.E.T.E.M. réalisée à partir des informations puisées dans les compte-rendus de jugements définitifs de 5 années (1965 à 1969) prononcés par le T.G.I. de Versailles apporte quelques indications intéressantes mais malheureusement trop insuffisantes à notre avis. Sur 77 cas étudiés, les responsables des désordres sont dans 45 % des cas des sociétés ou des entreprises commerciales, dans 36 %, des entrepreneurs individuels ou des artisans, dans 10 %, des architectes, dans 4 %, des sociétés civiles immobilières et enfin, dans les 5 % restant, il s'agit de divers responsables tels que compagnies d'assurance, ingénieur-conseil, particulier, etc ... (2).

---

(1) D'après ce que nous avons pu connaître du contenu de ce rapport.

(2) Sur ces derniers points, on se reportera aux remarques présentées au cours du chapître précédent sur les conditions socio-économiques dans lesquelles travaillent actuellement les artisans du bâtiment. Voir en particulier le cas des menuisiers.

Mais de toutes ces variables explicatives de la répartition des malfaçons, une des plus significatives est sans conteste celle ayant trait au statut juridique du maître d'ouvrage : privé ou public. Contrairement à une certaine logique économique et à une opinion largement répandue, la qualité de la construction n'est pas forcément meilleure lorsqu'il s'agit de logements de standing construits par des promoteurs privés que lorsqu'on a affaire à des constructions sociales. Souvent c'est même le contraire comme le relève une étude du R.A.U.C. sur "La qualité des logements" (44). "Vers le haut de la gamme, dans le secteur privé, on voudrait pouvoir dire que tout va pour le mieux et que la prestation de qualité, bien adaptée aux besoins des usagers y est la règle. Mais ce n'est souvent pas le cas ... Qui ne connaît tel immeuble neuf des beaux quartiers, au hall d'entrée revêtu de marbre, mais dont les appartements sont exigüs et mal insonorisés ? Dans ce secteur également la maîtrise de la qualité apparaît comme un problème urgent". (p.1/2). (1).

Il eut été souhaitable de pouvoir fournir des données chiffrées sur ce point à nos yeux capital. Il est possible qu'elles existent mais nous n'avons pu en prendre connaissance.

Malgré toutes les lacunes soulignées notamment celles concernant les statistiques mesurant la qualité de la construction, le bilan est particulièrement lourd puisque "tout ou presque reste à faire" comme le soulignait le rapport du comité du B.T.P. du 7è Plan. En dépit de quelques progrès et de modifications importantes comme la nouvelle loi sur l'assurance, on ne peut être qu'inquiet dans la mesure où les statistiques concernant les petites et moyennes malfaçons sont pratiquement inexistantes ou non publiées. Il y a là de quoi alimenter longtemps encore les réflexions des consommateurs, des justiciables et de l'Institution judiciaire elle-même. Les quelques cas de malfaçons concernant des maisons individuelles que nous allons présenter vont nous confirmer la justesse de cette analyse.

2 - Quelques cas concrets de désordres dans la construction des maisons individuelles

Il est paradoxal de constater que ce mode de construction qu'est la maison individuelle - mode connu depuis fort longtemps et par ailleurs relativement simple - soit celui où les désordres sont probablement les plus importants et, en tout cas, celui où les acquéreurs sont certainement les plus exposés aux risques de la construction. Basées sur les informations fournies par certains responsables interrogés, ces affirmations demanderaient à être vérifiées. Malheureusement dans ces deux domaines voisins pas plus que sur le plan de la qualité en général, n'existent de bilans chiffrés permettant une appréciation rigoureuse et complète de la qualité de la construction et pas davantage

---

(1) cf. aussi R. LION, ouv. cité.

de l'importance des dangers ou des risques encourus par les acquéreurs. Pourtant l'enjeu est d'importance, le marché de la maison individuelle (construction neuve) étant devenu depuis 1976 plus étendu que celui des logements en collectifs : 53 % contre 47 % (1). De plus ce mouvement n'est, semble-t-il, pas prêt de s'arrêter si du moins on se fie aux déclarations gouvernementales laissant entrevoir pour les prochaines années l'objectif de deux tiers de logements individuels contre un tiers d'appartements.

Face à ces profondes lacunes nous ne disposons que d'informations parcellaires et allusives. Il est vrai que tel n'était pas notre objectif. Cependant avant de donner quelques exemples concrets de désordres concernant des maisons individuelles, deux remarques s'imposent pour souligner la grande vulnérabilité de ces constructions.

La première observation concerne les doutes qu'on peut émettre quant à la qualité des constructions individuelles. En effet, comme le font justement remarquer les auteurs d'une étude sur les "Nouveaux villages" (2), l'inquiétude ne peut être que grandissante compte tenu de l'optique adoptée par bien des constructeurs de maisons individuelles qui, comme l'écrivent les chercheurs ci-dessus, "se plaisent à faire un parallèle entre la construction individuelle et l'automobile où la carrosserie est étudiée de façon à avoir une durée de vie comparable à celle des organes mécaniques" (p. III,1). Pessimisme pleinement justifié quand on sait que les techniques les plus fréquemment utilisées sont celles se révélant les plus économiques mais pas forcément les plus sûres. Evidemment faute de statistiques il n'est pas possible d'aller au-delà. Aussi est-on contraint de recourir aux données fournies par l'observation quotidienne et l'expérience des "connaisseurs". Deux exemples empruntés à l'étude ci-dessus illustrent parfaitement la situation critique dans laquelle se trouve la construction des maisons individuelles.

Premier exemple. On sait que des trois techniques de fondations utilisées le plus couramment : fondations par semelles filantes, fondations par plots isolés et fondations par radier dallage, la plus utilisée est la troisième et non la première pourtant considérée comme la plus fiable. Le deuxième exemple se rapporte aux trois points suivants : la masse des murs, leur étanchéité aux eaux de pluie et la durabilité des murs. En ce qui concerne la masse des murs, il est établi , selon les auteurs pré-cités, que "le confort d'été, la masse thermique, l'isolation phonique, la stabilité aux efforts horizontaux, les phénomènes de variations dimensionnelles, de chocs thermiques, la tenue des enduits extérieurs, sont liés à la masse des murs". L'étanchéité aux eaux de pluie

---

(1) Qui n'a pas ou n'a pas eu un parent, un ami, un voisin, un collègue de travail, victime de malfaçons ? Pour notre part, lors de chaque évocation de cette étude devant l'une ou l'autre de nos connaissances, on nous a signalé un ou plusieurs cas de malfaçons.

dépend "de l'épaisseur du corps du mur (...) donc, dans une certaine mesure, de son poids au mètre carré". Enfin, à propos de la durabilité et de l'entretien, ces auteurs concluent "qu'il est incontestable qu'un mur plein et épais, élevé avec les matériaux courants, lourds, aura un comportement meilleur et une espérance de vie plus longue qu'un mur léger". Or la tendance actuelle étant à la construction de plus en plus légère (cf. les comparaisons des constructeurs avec l'automobile) on est en droit de s'interroger sur la vulnérabilité de ces constructions. Le nombre des malfaçons immobilières portées à la connaissance de la Justice n'est donc pas prêt de diminuer !...

La deuxième remarque expliquant la vulnérabilité de ce secteur se rapporte au degré d'isolement dans lequel se trouve placée la grande majorité des acquéreurs lorsqu'ils sont confrontés à tous les problèmes de désordres de la construction (techniques, juridiques, financiers). On sait en effet que sur 100 habitations individuelles 72 relèvent de la construction au coup par coup et 28 de l'habitat groupé. Or, malgré toutes les difficultés rencontrées par les copropriétaires de maisons individuelles groupées, leurs possibilités de défense demeurent dans l'ensemble beaucoup plus importantes que celles des propriétaires isolés. Si, en plus, ces derniers appartiennent aux couches les moins fortunées des accédants, il y a de grandes chances pour que s'accroisse leur vulnérabilité sauf s'ils construisent dans le cadre de la législation H.L.M. bien que des surprises soient toujours possibles dans ce domaine comme on le verra dans les lignes qui suivent ainsi qu'au cours de la deuxième partie (présentation de quelques conflits)

Tout concourt donc au développement de la mauvaise qualité de l'habitat individuel et à l'accroissement des malfaçons comme on va en avoir une petite idée à la lecture des quelques cas ci-dessous.

Toute statistique étant impossible le sociologue se voit contraint, malgré lui, de "faire du journalisme". Une simple revue de presse apporterait une quantité considérable d'informations malgré la censure qui s'exerce inévitablement dans ce domaine. On s'en tiendra à un exemple : celui des Chalandonnettes (1). Certes, dira-t-on, il s'agit là d'un cas un peu spécial dans la mesure où l'intervention de l'Etat est particulièrement voyante et peut-être évidentes ses responsabilités. Si on l'a choisi c'est parce qu'il s'agit d'une situation particulièrement grave. C'est aussi parce que c'est le seul où l'on dispose d'informations sûres et même -quelle aubaine - de statistiques. Mais, là encore, on se limitera à quelques observations rapides tant est vaste le sujet.

A côté du cas de St HERBLAIN déjà cité, où l'on envisage, quelques années seulement après leur construction, de présenter un dossier de réhabilitation au groupe interministériel Habitat et Vie Sociale, existent d'autres ensembles du même type où les malfaçons sont importantes et grande la colère des habitants. A CRES près de Montpellier, 98 pavillons sur les 132 que compte le lotissement "Les Rocailles" "souffrent

---

(1) Evidemment avec leurs 60.000 logements individuels les Chalandonnettes ne constituent qu'une infime partie des maisons construites ces dernières années. On trouve bien d'autres cas où les vices de construction sont souvent importants et étendus. Ainsi à Elancourt, dans la ville nouvelle de St Quentin en Yvelines, on envisage de raser les 228 logements H.L.M. construits selon un procédé expérimental.

de malfaçons très graves : des murs se disloquent ou se dégradent, des portes donnent sur un vide de trois mètres, des toits s'envolent au premier coup de vent violent, certaines fenêtres sont posées à l'envers" (La Vie. décembre 1977). La situation est si grave que l'Etat - fait rarissime - et peut-être lourd de conséquences - a proposé une aide exceptionnelle sous la forme d'un prêt de 20.000 francs sans intérêt qui viendrait s'ajouter aux indemnités des assurances et aux dommages et intérêts. N'y a-t-il pas là un bel exemple d'intervention de l'Etat au détriment de la Justice ? On reviendra au cours de la deuxième partie sur ce thème de la dépossession de la Justice.

Plus intéressants sont les renseignements fournis par l'étude du CRESAL sur les Chalandonnettes (16). Cette enquête qui porte sur 24 lotissements et a touché par questionnaire 2.500 ménages aboutit aux conclusions suivantes. Si la plupart des ménages sont très ou relativement satisfaits selon les cas de la surface du logement, de son organisation intérieure, de la superficie du terrain attenant ainsi que de la disposition des pavillons, par contre 25 % disent être mécontents de la qualité de la construction, 55 % se déclarent "à peu près satisfaits" et 20 % seulement ont formulé une appréciation positive. "On n'en finirait pas, écrivent les auteurs de ce rapport, de signaler les récriminations des habitants par rapport à la qualité de la construction. Une des plaintes les plus fréquentes vise la mauvaise (ou l'absence d') insonorisation entre pavillons jointifs : ce défaut est d'autant plus mal supporté qu'il limite l'intimité et l'indépendance du foyer, et pourtant c'est en partie cela qui était cherché en passant de l'habitat collectif à la maison individuelle. D'autres se plaignent de la légèreté des toitures (qui entraîne les compagnies d'assurances à augmenter les tarifs), de la mauvaise qualité des peintures intérieures et extérieures ... sans parler du drainage insuffisant du terrain qui amène des inondations (parfois) et l'humidité (fréquemment).

D'une façon générale, c'est aussi la qualité des matériaux qui est incriminée, ce qui fait douter de la solidité des maisons et de leur durée : "tiendront-elles dix ans" se demandent certains."Dureront-elles autant que nous" ajoutent les autres... Ce n'est pas la maison "en dur" qu'ils souhaitaient.

Le soin des finitions : le pourcentage des réponses "oui nous sommes satisfaits" est toujours très faible, les réponses "à peu près" représentent environ 30 %, et les réponses "non" atteignent 60 %, et dépassent même largement cette proportion, comme en Languedoc-Roussillon où elles s'élèvent à 83 %.

En présence de ces constatations force est de reconnaître avec les auteurs que "dans les pavillons CHALANDON les limites du tolérable ont été dépassées". C'est une construction qui "apparaît trop souvent comme une maison à bon marché, fabriquée en série et livrée sans soin".

Or, sur ces 25 % de mécontents, sans omettre les "à peu près satisfaits" (55 %) combien ont porté l'affaire devant la Justice ? Probablement très peu hormis les victimes de désordres très graves comme ceux de la région de Montpellier et d'autres. Ouvriers pour la plupart, disposant de revenus relativement faibles pour des accédants, ils n'ont pas idée de se tourner vers l'institution judiciaire qui leur paraît trop lointaine. Aussi préfèrent-ils entreprendre eux-mêmes les réparations dans la mesure où elles ne sont pas trop coûteuses et surtout quand elles s'intègrent dans des travaux d'aménagement ou d'embellissement. Il y a là un comportement très caractéristique de la classe ouvrière (1) et, en ce qui concerne l'institution judiciaire, un bel exemple à la fois d'injustice et d'ineffectivité de la Justice. C'est un avant-goût des réflexions et des remarques qui feront l'objet de la deuxième partie de ce travail.

La situation est donc si grave tant dans les Chalandonnettes que dans l'ensemble du secteur de la maison individuelle et les plaintes si nombreuses qu'un organisme de défense des usagers, la C.N.L. (Confédération Nationale du Logement), a pu réunir à Paris le 5 février 1977 soixante délégués d'amicales représentant, d'après elle, 4.380 acquéreurs de pavillons. Une bonne partie d'entre eux habitaient des lotissements Chalandon construits par un promoteur social de grand renom : le G.M.F. (Groupe de la Maison Familiale) et sa filiale la C.A.R.P.I.

Les locataires-attributaires reprochent au promoteur des malfaçons nombreuses mais aussi des révisions de prix abusives et des contrats de gaz et de chauffage anormaux. De ces trois sources de litiges dont la concomittance est significative, on ne retiendra que la première. "Que ce soit dans les Bouches-du-Rhône, l'Allier, l'Isère, le Nord, peut-on lire dans une des revues de l'I.N.C. "Consommateurs actualités" (17.02.1977), le mécontentement est général et nombreuses sont les malfaçons. La plus évidente, qui se retrouve pratiquement partout (G.M.F. commercialise environ 30.000 pavillons par an) est une infiltration d'eau dans les caves qui provoque de véritables inondations". Plus précis et plus détaillé est le compte-rendu du journal "Le Monde" (8 février 1977) : "Mais, de l'aveu même des fonctionnaires, il y a, sur une cinquantaine de ces sites, des "ennuis assez importants" ... Le bilan est accablant ... Les photos qu'on se fait passer avec un humour amer sont éloquentes : cette jeune femme en bottes blanches patauge dans 5 centimètres d'eau de la cave "une vraie piscine qu'on nous a livrée, sans nous la faire payer en plus !" Tâches d'humidité sous les fenêtres, papier peint cloqué sur tout un panneau, moisissures au plafond, carrelage descellé, tuyauteries à nu dans la cuisine le plâtre s'étant effrité ... Il y a comme cela des dizaines de photos accusatrices. Or ces maisons ont moins de dix ans".(2) (cf. aussi chapitre précédent 2.2.).

---

(1) Sur ce point se reporter à l'enquête du CREDOC sur les Français et la justice civile.

(2) A ces désordres s'ajoutent très souvent, dans les Chalandonnettes comme dans les autres ensembles immobiliers (individuels aussi bien que collectifs d'ailleurs) ceux concernant les V.R.D. D'après la C.N.L., dans 70 % des cas, ces voies et réseaux divers ne répondent pas aux normes légales (cf. Le Monde du 30.10.1976).

De tels désordres s'expliquent par les conditions dans lesquelles s'est déroulé le concours Chalandon - conditions fort bien indiquées par la recherche du CRESAL - mais aussi par les contraintes financières dans lesquelles se trouvent les promoteurs H.L.M. Bien qu'on ait déjà abordé ce sujet au cours du chapitre précédent, on ne peut manquer de signaler à propos du G.M.F. les difficultés rencontrées pour loger des salariés de condition modeste (moins de 3.500 francs) et les inévitables contraintes que ces derniers doivent supporter. D'après R. LEROY, Directeur Général du G.M.F. (1) être social "cela veut dire faire accéder à la propriété d'un bien immobilier d'une valeur de 172.000 F. (chiffres début 1976) une famille de 4 personnes disposant au maximum de 3.000 F. de revenus mensuels et pouvant éventuellement faire un apport de 10.200 F. Social, cela voudrait donc dire que l'on fasse payer, en accession à la propriété, à cette famille, une mensualité comprise entre 1.350 et 1.450 F., ou encore qu'après déduction d'une allocation logement de 70 à 100 F., cette famille consacre à l'acquisition de son logement entre 42 et 50 % de son revenu". Evidemment c'est absolument impossible et inacceptable. Aussi pour pouvoir continuer à "être social" et rester fidèle à sa vocation le G.M.F. a-t-il été contraint de mettre au point un ensemble de "recettes" selon l'expression de son Directeur, qui seules peuvent lui permettre de loger des accédants bénéficiant de moins de 3.500 francs par mois. Il s'agit de la suppression de l'apport initial, de la réduction de 20 % des prix de revient par rapport aux prix-plafonds- seule façon de rendre possible la suppression de l'apport personnel- de la diminution du taux des mensualités en poussant le futur acquéreur à épargner "la différence entre son loyer actuel et sa mensualité d'accession prévisionnelle", de la substitution du promoteur à l'acquéreur "pour toutes les démarches et recherches de financement", de la gestion de "la totalité de ses remboursements", de la mise au point d'une formule d'assurance chômage (2), de l'aide spéciale (prêts internes) accordée pendant les 3 à 5 premières années et enfin par la mise au point de la formule de l'accession à l'essai (3).

Malgré des règles aussi contraignantes pour l'acquéreur comme pour le promoteur, ce dernier se doit de veiller de très près à la maîtrise des coûts et du produit. Aussi, compte tenu des conditions socio-économiques du bâtiment qui ne l'épargnent pas en dépit de ses réels efforts de rationalisation, on est en droit de se demander si, à force de vouloir "faire du social" en s'adressant à une clientèle relativement peu fortunée, il ne risque pas de sacrifier la qualité. Certes il s'en défend mais il n'est certainement pas à l'abri d'incidents importants comme ceux signalés ci-dessus et probablement bien d'autres qui nous sont inconnus.

---

(1) cf. Revue H N° 8, mai 1976.

(2) Terme impropre et fallacieux puisqu'il ne s'agit que d'une avance consentie par le promoteur ou l'organisme chargé d'assurer ce service.

(3) Il serait intéressant d'analyser la philosophie sociale présidant à cette démarche.

Quoi qu'il en soit de la conduite de ce promoteur ou d'autres, la dégradation de la qualité des constructions individuelles est une réalité qu'on ne peut nier même s'il faut regretter l'absence ou l'insuffisance de données chiffrées permettant d'asseoir valablement ce diagnostic. Les statistiques concernant les sinistres de la construction enregistrées par les assurances vont confirmer, au niveau du système d'assurances, le bien-fondé des observations et des résultats ci-dessus.

3 - Les assurances de la construction : des chiffres incomplets mais révélateurs d'une situation accablante et d'un système "à bout de souffle".

Les statistiques fournies d'une part par la Commission Ministérielle sur l'Assurance Construction et, d'autre part, par le rapport du C.N.E.I.L. (déjà cité), lequel d'ailleurs ne fait que reprendre en les commentant les chiffres fournis par les assureurs, illustrent la gravité de la situation et les difficultés rencontrées par les compagnies d'assurance. Et pourtant ils sont bien loin de couvrir la totalité des désordres effectifs.

Ces résultats et les commentaires qu'on peut en faire rejoignent les observations générales présentées dans les pages précédentes à propos de la dégradation de la qualité de la construction et de la situation névralgique de la maison individuelle. On évoquera les points suivants : l'évolution du nombre des sinistres, leurs causes et leur importance selon la nature des ouvrages, l'accroissement de la charge des sinistres, les délais de règlement et enfin, la sous-assurance de la construction.

De 1952 à 1970 inclus, on a enregistré 65.000 sinistres. A partir des 60.000 ayant fait l'objet d'analyse, on constate que le nombre annuel des sinistres déclaré a pratiquement doublé entre 1965 et 1969 passant de 7.350 à 14.700. (Les résultats de 1970 sont inférieurs : 12.500);(chiffres provenant des assurances et repris par le C.N.E.I.L.). L'analyse de certaines causes des sinistres confirme ce que nous savions déjà, à savoir que la grande majorité d'entre eux (72 %) sont dus, selon les commentateurs du C.N.E.I.L., à "une mauvaise mise en oeuvre des matériaux ou à l'utilisation de matériaux mal adaptés à l'usage qu'on en fait". Par exemple, les désordres consécutifs à des ennuis de conception sont en très nette régression : on en dénombrait 35 % entre 1962 et 1965 et seulement 7 % en 1970. De même pour ce qui concerne les secteurs de la maçonnerie et de la couverture d'où proviennent 50 % des sinistres de la construction. Or ce sont deux secteurs exigeant beaucoup d'organisation, de vigilance et de soins comme le prouve l'examen du poste maçonnerie qui "montre une tendance à l'augmentation du nombre des sinistres concernant les fissures des murs, d'enduits et les défauts d'étanchéité". Aussi entre 1968 et 1969, le taux de ces désordres est passé de 37 à 44 %.

Il s'ensuit inévitablement un accroissement de la charge des sinistres. ..."Il n'est pas surprenant, peut-on lire dans le rapport de

la Commission interministérielle, que la charge des sinistres ait doublé en francs constants de 1969 à 1974, et que la "densité de sinistre" (1) ait connu un taux de croissance annuel moyen de 15 %, signe particulièrement inquiétant de l'état de santé de ce secteur".

Quant aux délais de règlement des sinistres, ils dépassent tout ce qu'on a l'habitude de voir dans d'autres domaines. "Plus de huit années, lit-on dans le rapport pré-cité, sont nécessaires pour 75 % d'entre eux, les 25 % restants n'étant résolus qu'au terme d'une période pouvant atteindre, voire dépasser, vingt ans. Ces délais sont plus de deux fois plus élevés que ceux de l'assurance automobile". On est loin de la durée moyenne des affaires immobilières (27,9 mois) trouvée dans l'enquête du CREDOC déjà citée. Mais il ne s'agit probablement pas du même type d'affaires, les malfaçons graves concernant un immeuble ou des groupes d'immeubles n'ont pas dû être comptabilisées dans l'enquête CREDOC (2).

Rappelons pour terminer ce très rapide aperçu sur l'état actuel des assurances de la construction qu'il s'agit d'un secteur notoirement sous-assuré. A cet égard les chiffres cités par le rapport Spinetta sont révélateurs de la précarité du système de prestation qui, depuis la publication de la nouvelle loi, appartient désormais au passé. Ainsi on compte :

"- 50 % de non-assurés dans l'ingénierie et la maîtrise d'oeuvre

- 40 % de non-assurés dans l'entreprise, dont l'activité recouvre 20 à 25 % de la construction neuve de logements

- 90 % de non-assurés chez les fournisseurs

- 50 % au moins de la moitié de la construction neuve de logements non couverte par l'assurance au niveau des maîtres d'ouvrage."

Devant ce bilan plutôt accablant mais qui est loin de recouvrir la totalité des désordres effectifs, comme on l'a déjà signalé aux différentes étapes de notre démonstration, on peut affirmer sans crainte avec les auteurs du rapport sur la réforme des assurances de la construction qu'il s'agit bien "d'un dispositif qui est à bout de souffle ... qui ne peut être rénové qu'en agissant sur les causes au lieu de s'épuiser à corriger les effets".

x

X x

---

(1) La "densité de sinistre" se définit par le rapport de la charge des sinistres au montant des travaux dont les assurés ont la responsabilité.

(2) On reviendra sur ce point au cours de la 2ème partie du rapport, chapitre premier.

Malgré toutes les lacunes et les insuffisances des données quantitatives concernant la qualité de la construction, on ne peut que porter une appréciation péjorative : tout ceci est très insuffisant, voire catastrophique.

La nature, la fréquence, la gravité des désordres sont trop souvent mal connues voire totalement inconnues, même si on ne recense que les anomalies strictement objectives. La qualité des constructions laisse beaucoup à désirer et, comme l'indiquait le rapport du Comité de l'Habitat du 7ème Plan, "tout ou presque reste à faire dans ce domaine". Les désordres de faible ou moyenne importance sont certainement les plus nombreux mais nul ne semble s'en soucier, pas même la Justice car, très souvent, le coût des frais à engager (avocat, expertise, frais de justice éventuellement) sont aussi élevés sinon davantage que le montant des réparations. Une telle accumulation de "défauts" ou de "petits détails" est très révélatrice des conditions socio-économiques régissant la construction des logements. On pare au plus pressé et, inévitablement, tout ce qui demande organisation, vigilance et souçi de la mise en oeuvre est pratiquement négligé. La situation est si grave que personne n'a le temps de s'en occuper. Dans les conditions actuelles de la construction allez donc demander au constructeur de refaire le carrelage de votre salle de bains que vous jugez mal posé : irrégularité des joints, défauts de planéité,etc ... Il y a de grandes chances pour que le quémandeur - car c'est ainsi qu'il sera perçu par l'entrepreneur - s'entende dire comme cela nous a été signalé à diverses reprises : "Mais, Monsieur,comment voulez-vous qu'on fasse vu les conditions dans lesquelles nous travaillons ? ..."

Il n'y a donc pas lieu de s'étonner de la situation particulièrement névralgique dans laquelle se trouve le secteur de la maison individuelle. Bien qu'étant le plus facile à construire, ce type de logement dont la progression va croissant depuis 7 à 8 ans risque d'être celui où les malfaçons ont de grandes chances de se développer avec beaucoup de rapidité. La pression commerciale est forte, le désir de beaucoup des futurs propriétaires tout autant sinon davantage et, la mode et l'engouement aidant, on ferme les yeux sur bien des petites choses. De plus, pour peu qu'on soit isolé ou démuni de moyens de défense, on ne cherche pas à obtenir réparation du ou des préjudices subis. Les craintes qu'on peut avoir dans ce domaine sont si fortes qu'on en vient à se demander si les désordres concernant le gros oeuvre, notamment ceux consécutifs à la mauvaise qualité du terrain : inondations, humidité, infiltrations d'eau, etc ... ne sont pas en train d'augmenter dans des proportions notables. C'est du moins ce qu'on constate dans certains cas, en particulier dans celui des Chalandonnettes où l'on envisage parfois de raser des maisons ou encore de déposer, quelques années seulement après l'achèvement des constructions, un dossier de réhabilitation. D'ailleurs, l'en-

quête du CRESAL sur ces habitations montre bien, malgré sa brièveté, l'importance des dégâts.

Face à ce bilan bien peu réjouissant - c'est le moins qu'on puisse dire - que fait la Justice ? On a déjà brièvement entrevu son ineffectivité et son manque d'efficacité. Reste à savoir maintenant quels sont les différents modes de résolution des conflits et, d'une façon générale, sa place et son rôle face à la montée sans cesse croissante des désordres de la construction. Ce sera l'objet de la deuxième partie de ce rapport.

x x

x

A N N E X E

Réclamations et litiges portant sur la qualité des immeubles livrés.[x]

Tableau récapitulatif [xx]

Légende des appréciations concernant la fréquence des litiges.

[x] Réclamations ou litiges rarement observés

[xx] Réclamations ou litiges plus fréquemment observés

[xxx] Réclamations ou litiges couramment observés

[o] Réclamations se rapportant plus particulièrement aux constructions individuelles isolées ou en groupe.

---

[x] Source : rapport du C.N.E.I.L.

[xx] Il ne concerne que les deux premières rubriques sur 6 citées par le C.N.E.I.L.

I - CARACTERISTIQUES GENERALES DES IMMEUBLES

I - TERRASSEMENTS
II - FONDATIONS ET INFRASTRUCTURE

Pour mémoire : Les réclamations ne portent pas sur ces points, mais sur les conséquences des erreurs faites : fissures, réduction des surfaces utiles, etc... On les retrouvera donc plus loin.

III - MURS ET OSSATURE

** - Murs de sous-sol - Absence d'étanchéité (caves, chaufferies)

- Murs des façades et murs pignons

o ** - Imperméabilité aux intempéries mal assurée,
o *** - Isolation thermique insuffisante,
o *** - Condensation sur parois intérieures,
*** - Absence de joints entre menuiserie et gros-oeuvre ; joints défectueux (notamment entre panneaux préfabriqués)
** - Joints de dilatation inadaptés
*** - Fissures caractérisées (origine : retrait, raccordement de matériaux différents, mouvement du bâtiment ...)
* - Epaisseurs non conformes aux indications des pièces contractuelles,
** - Remplacement de matériaux par d'autres (exemple : briques remplacées par des agglomérés)
o ** - Revêtements de protection extérieure mal adaptés à leur destination.

- Murs mitoyens entre bâtiments

*** - Isolation phonique insuffisante (murs en corps creux ; épaisseur insuffisante, absence de cloisons de doublage)

- Murs extérieurs divers

** - Isolation thermique insuffisante des murs de séchoirs ou loggias

- Murs porteurs à l'intérieur des locaux

** - Epaisseur des murs et encombrement des poteaux de béton armé variables selon les étages,
*** - Défauts de planéité ou d'aspect.

- Murs ou cloisons séparatifs entre logements

** - Remplacement des matériaux prévus par d'autres,
*** - Isolation phonique insuffisante,
** - Epaisseur non conforme aux indications des pièces contractuelles,
** - Défauts de planéité ou d'aspect.

- Murs ou cloisons séparatifs entre logements et locaux communs (escaliers,
** ascenseurs, halls, circulations et locaux divers)

** - Remplacement de matériaux par d'autres,
*** - Isolation phonique insuffisante,
** - Epaisseur non conforme aux indications des pièces contractuelles,
** - Défauts de planéité ou d'aspect, fissures.

IV - PLANCHERS

- Planchers sur étages courants

* - Remplacement des matériaux prévus par d'autres ou changement de procédé,
* - Epaisseur non conforme aux indications des pièces contractuelles,
*** - Isolation phonique insuffisante,
*** - Défauts d'aspect de la sous-face (dalle de béton armé brute de décof-
frage),
** - Fissurations de diverses origines (retraits, flèches, surcharges
sous-estimées ...)

- Planchers sous terrasse : les réclamations peuvent alors s'étendre aux points suivants :

** - Condensation en plafond et dans les angles des pièces,
* - Isolation thermique insuffisante,
** - Humidité par suite de fuites en terrasse ou provenant de l'eau de
construction

- Planchers sur locaux collectifs chauffés

*** - Isolation phonique insuffisante

- Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts

*** - Isolation phonique ou thermique insuffisante

- Planchers sur terre-plein

** - Remontées d'humidité du sol

- Planchers sur vide-sanitaire

* - Absence de ventilation
* - Présence d'eau dans le vide sanitaire, ou dans les parties en terre-
plein,
** - Isolation thermique insuffisante,
** - Remontées d'humidité.

V - CLOISONS DE DISTRIBUTION

* - Remplacement des matériaux prévus par d'autres,
** - Epaisseur non conforme aux indications des pièces contractuelles et notamment des plans,
** - Isolation phonique insuffisante,
*** - Défauts de planéité ou d'aspect, fissures,
** - Mauvaise exécution (plâtres morts).

VI - ESCALIERS

* - Structures donnant lieu à des mécomptes (escaliers préfabriqués ...)
** - Fissures ou mauvais aspect des marches et contremarches,
** - Défaut d'aspect de la sous-face

VII - CONDUITS DE FUMEE ET DE VENTILATION

- Conduits de fumée des logements
  * - Etanchéité défectueuse (essais de fumée non effectués),
  * - Absence de cloison de doublage,
  * - Qualité technique des conduits (modèle non agréé),
  ** - Emplacement et encombrement selon les étages.

- Conduits de ventilation collectifs
  *** - Isolation phonique insuffisante,
  ** - Emplacement et encombrement variables (selon les étages).

- Conduits d'amenée d'air frais
  * - Mauvais emplacement de la prise au départ des gaines (gaz des voitures remontant dans les gaines)
  *** - Création des ponts phoniques entre étages,
  * - Condensations internes.

- Conduits de fumée de la chaufferie
  * - Matériaux constitutifs du conduit modifiés,
  * - Emplacement modifié ou absence d'indication sur les plans de vente des appartements voisins,
  * - Section insuffisante ou trop forte,
  ** - Attaques chimiques par les fumées de certaines chaudières,
  ** - Vétusté accélérée de la souche,
  ** - Condensations internes,
  *** - Insuffisance d'isolation thermique ou phonique au droit des traversées d'appartement.

VIII - CHUTES ET GROSSES CANALISATIONS

* - Mauvais emplacement des chutes d'eaux pluviales ou usées,
* - Condensation sur parois extérieures (locaux humides ou mal chauffés),
** - Emplacements des points de visites difficilement accessibles ou situés dans des parties privatives,

	***	- Hauteur de passage insuffisante dans les circulations,
	*	- Diamètre ou pentes inadaptés au débit à assurer,
	**	- Remontée des eaux résiduaires dans les appareils sanitaires des étages inférieurs,
	***	- Absence de ventilation secondaire.

IX - TOITURES

ɔ	**	- Matériaux de couverture nouveaux mal mis en oeuvre
ɔ	**	- Système de couverture maladapté aux conditions climatiques ou mal exécuté (notamment étanchéité défectueuse à l'eau et à la neige), pentes insuffisantes,
o	**	- Absence de ventilation de la sous-face de la toiture,
	*	- Absence de joints de dilatation,
o	**	- Absence d'isolation thermique ou de pare-vapeur dans les combles,
o	*	- Matériaux de couverture remplacés par d'autres,
	**	- Protection thermique insuffisante des matériaux d'étanchéité sur terrasses,
	***	- Fissures de l'acrotère des terrasses (choc thermique ou retrait),
o	*	- Gouttières ou chéneaux de calibre insuffisant,
o	**	- Déformation de la charpente sous le poids des charges (sous l'effet du séchage des bois, ou par suite d'une absence d'entretoises),
o	*	- Bois de charpente non traités (insecticides et fongicides).

II - LOCAUX PRIVATIFS ET LEURS EQUIPEMENTS

I - DISPOSITIONS GENERALES - DIMENSIONS ET SURFACE - PLANS

*** - Dimensions des pièces contestées
* - Présence de certains éléments de voisinage ne figurant pas sur les plans remis aux clients et masquant les vues,
** - Marges de tolérance dépassées (hauteur sous plafond, surfaces...) ou modes d'évaluation contestés,
* - Discordances entre les plans remis aux clients et le devis descriptif pour certaines fournitures et équipements.

II - SOLS ET PLINTHES

*** - Nature et qualité des matériaux non conformes
* - Erreurs sur coloris retenus par le client
*** - Défauts de pose et d'ajustement des sols et plinthes (joints, planéité, raccords),
*** - Défauts d'aspect de surface,
* - Epaisseurs non conformes aux prévisions
*** - Isolation phonique insuffisante aux bruits d'impacts (absence de sous-couches isolantes, dalles ou chapes flottantes ne donnant pas le résultat escompté),
*** - Sols livrés sans nettoyage ni préparation,

III - REVETEMENTS MURAUX (autres qu'enduits, peintures, papiers peints et tentures)

** - Nature ou qualité des matériaux contestées
* - Erreurs sur les coloris ou dessins retenus par le client,
*** - Défauts de pose (joints, raccords le long des parois ou des équipements),
** - Défauts d'aspect de surface.

IV - PLAFONDS (locaux intérieurs, plafonds des séchoirs, balcons, loggias)

*** - Défauts d'aspect de surface (planéité ...)
* - Remplacement des matériaux de revêtement par d'autres,
** - Mauvaise tenue des revêtements.

V - MENUISERIES EXTERIEURES

* - Contestation sur la nature des matériaux,
*** - Manque d'étanchéité à l'air et à l'eau,
*** - Absence de joints entre menuiserie et gros-oeuvre (pièces d'appui et dormants)
** - Défauts d'aspect,
** - Epaisseur des vitrages et qualité non conformes aux prévisions ; vitres ou glaces rayées.

VI - FERMETURES EXTERIEURES ET OCCULTATIONS - PROTECTION ANTISOLAIRE

* - Système de manoeuvre défectueux ou non conforme aux prévisions,
** - Réglage non effectué (jalousies, stores, ...),
* - Epaisseur des lames de volets ou persiennes non conforme aux prévisions,
*** - Bruits de fonctionnement ou de vibration au vent.

VII - MENUISERIES INTERIEURES

- Défauts sur huisseries bois et moulures

* - Dimensions non conformes,
*** - Détérioration en cours de chantier,

- Portes intérieures

* - Contestation sur l'épaisseur,
** - Contestation sur la nature des matériaux,
** - Défauts d'aspect de surface,
*** - Manque de réglage des jeux,
*** - Fixation défectueuse des vitrages,
*** - Qualité de la quincaillerie, défectueuse ou non conforme aux prévisions ;

- Portes palières

*** - Isolation acoustique insuffisante (portes trop légères - absence de joints isolants),
** - Défauts d'aspect de surface,
*** - Manque de réglage des jeux,
*** - Qualité de la quincaillerie non conforme aux prévisions.

- Portes de placards

*** - Manque de réglage des jeux,
** - Défauts d'aspect de surface,
** - Matériaux non conformes aux prévisions.

VIII - SERRURERIE ET GARDE-CORPS

* - Hauteur des garde-corps, espacement des barreaudages (non conformité à la réglementation),
** - Séparations de balcons insuffisamment précisées au devis.

IX - PEINTURES - PAPIERS - TENTURES

- Peintures extérieures

*** - Qualité et nature des produits non conformes aux prévisions,
** - Nombre de couches insuffisant,
* - Vétusté prématurée des peintures et notamment des vernis,
** - Inadaptation au subjectile.

- Peintures intérieures

*** - Ton non conforme au choix retenu par le client dans une gamme proposée,

CREDOC
BIBLIOTHÈQUE

***	- Préparation insuffisante des subjectiles,
*	- Cloquage des enduits et sous-couches,
***	- Nature et qualité des produits non conformes aux prévisions,
***	- Défauts d'aspect de surface,
**	- Nombre de couches insuffisant,
***	- Application mal exécutée sur les parois d'accès difficile.
	- Papiers peints
**	- Qualité ou prix non conformes aux prévisions,
***	- Préparation insuffisante des surfaces,
***	- Pose peu soignée (taches de colle, découpes ...).

X - EQUIPEMENTS INTERIEURS

	- Equipement ménager
*	- Etat de livraison (chocs, défauts d'aspect - fonctionnement ou pose défectueux)
**	- Isolation phonique non prévue d'appareils particulièrement bruyants livrés avec l'appartement - Fixation sur cloisons trop légères et sans dispositif anti-vibratile.
	- Equipement sanitaire et plomberie
***	- Qualité des appareils et de la robinetterie non conforme aux prévisions,
***	- Isolation phonique insuffisante des canalisations et robinetteries,
**	- Etat de livraison (chocs, défauts d'aspect et de pose),
***	- Mauvais emplacement de passage des canalisations (eau et gaz)
***	- Fixation défectueuse des appareils.
	- Equipement électrique
***	- Prises de courant mal placées
***	- Difficultés d'utilisation des plinthes dites électriques,
***	- Disjoncteurs mal placés,
***	- Absence de prises ou points lumineux.
	- Chauffage
**	- Non respect des températures garanties,
**	- Mauvais emplacements ou non conformité des radiateurs ou convecteurs,
*	- Position des points de purge de l'installation dans certains appartements,
***	- Bruits de circulation d'eau et de dilatation,
***	- Impossibilité de réglage individuel du chauffage (chauffage par le sol),
**	- Fixation sur cloisons trop légères des chaudières mixtes à gaz,
***	- Bruit excessif de chaudières de chauffage individuel.
	- Equipement des placards
*	- Absence des rayonnages prévus,
**	- Défauts d'aspect de surface des rayonnages,
**	- Absence des peintures ou papiers prévus.
	- Equipement de télécommunications
*	- Absence de raccordement dans l'appartement de l'antenne T.V., Radio ou du téléphone - Emplacement des prises contesté,
**	- Retards à l'installation entraînant des dégats aux peintures et tentures.

Deuxième Partie

LA FAILLITE
de
L'ANCIENNE LEGISLATION
des
DESORDRES DE LA CONSTRUCTION

A vrai dire cette recherche est une gageure dans la mesure même où font défaut les données scientifiques essentielles qui seules permettraient de jeter les fondations d'une politique d'amélioration de la qualité et, par conséquent, d'une réorientation sur des bases claires de l'action de la Justice. Et pourtant nous ne sommes qu'au début de la seconde étape de notre démonstration.

C'est plutôt le contraire qui serait étonnant. Pourquoi voudrait-on en effet que se fusse développé une abondante littérature socio-économique alors qu'on ne dispose même pas des chiffres indispensables sur le nombre et la quantité des désordres de la construction et que des branches aussi vitales que la pathologie de la construction et la prévention,pour ne pas mentionner les autres,sont encore dans les limbes ? Et pourtant le bâtiment constitue une branche industrielle des plus importantes puisque son volume d'activité est égal à celui des secteurs de la mécanique, de l'automobile et de la sidérurgie réunis comme on l'a souligné.

Bien des fois, les constructeurs sont placés dans des conditions socio-économiques de production si difficiles, si contraignantes et si durables qu'ils ne peuvent que devenir à leur tour des "producteurs"de malfaçons. On l'a bien vu avec les artisans du bâtiment qui ne parviennent qu'à grand peine à hausser leur indépendance économique au niveau de leur indépendance juridique. "L'artisanat du bâtiment lit-on dans l'enquête de l'INSEE (35) , n'est plus un mode de production spécifique mais, si l'on excepte les artisans individuels, un cas particulier du mode capitaliste dominant". Toutes choses égales par ailleurs il en va de même avec d'autres intervenants pour qui l'indépendance juridique qu'ils affichent risque bien d'être un leurre tellement restreinte est leur autonomie économique. Certes il ne peut y avoir de déterminisme absolu entre l'un et l'autre mais seulement des probabilités.

Dans ces conditions comment petits et même grands constructeurs, entendu au sens large, ne seraient-ils pas tentés, avec plus au moins de force, d'esquiver leurs responsabilités? La dilution des responsabilités, fléau majeur de l'ancienne législation, prend directement sa source dans ce profond retard de l'industrie du bâtiment.

Il n'est donc pas étonnant que face à cette situation le pouvoir-consommateur soit beaucoup moins fort et moins organisé que dans le secteur des biens de consommation courants encore qu'on ne dispose guère d'études sur le rôle et l'influence des associations d'usagers : accéd nts, locataires. (1).

Quant à l'Etat il ne semble pas prêt à accroître davantage son action en matière de contrôle et de réglementation comme l'a encore rappelé le Secrétaire d'Etat au logement lors de la discussion du projet de loi sur l'assurance construction. Le réglement de construction constitue toujours une référence et non une obligation. (Cf. 3e partie, chap.2, 2.1.4.).

---

(1) On verra au cours de la troisième partie que la nouvelle loi peut être un instrument redoutable pour les constructeurs si les consommateurs savent peser de tout leur poids sur les assureurs c'est-à-dire s'ils parviennent à imposer réellement l'automaticité.

Certes ce système n'est pas aussi inefficace qu'on le dit. Mais il faut bien, avant de passer à l'étape suivante, revenir à l'essentiel à savoir que les structures économiques actuelles du B.T.P. qui ne vont pas changer de sitôt en dépit de la récente réforme, sont productrices de mauvaise qualité, de désordres, et de la perte du sens de la responsabilité. Elles exercent une action corrosive qui a déjà détruit de l'intérieur l'ancienne législation et qui risque bien d'affaiblir la nouvelle.

Face à une situation anarchique et incitatrice aux malfaçons quel est le rôle et la place occupés par la Justice ? En d'autres termes, comment jusqu'à ces derniers mois la législation intervenait-elle pour résoudre les litiges nés des désordres de la construction ? Ce sera l'objet de cette importante deuxième partie intitulée : "La faillite de l'ancienne législation sur les désordres de la construction".

Dans le domaine des malfaçons immobilières comme dans d'autres secteur d'application du droit (1) seule une petite partie des conflits se transforment en litiges c'est-à-dire font l'objet d'une solution clôturant l'action judiciaire, les autres étant soit résolus par divers modes de régulation sociale, soit ne l'étant pas du tout. Il était donc important dans le cadre de ce travail de passer en revue non seulement les stades d'ineffectivité mais aussi les divers modes de résolution extra-juridictionnels des conflits tels que : réglements à l'amiable, intervention des assurances avant tout recours formel à la Justice, et enfin, arbitrages. On verra que dans tous ces cas les conflits soit ne sont pas réglés du tout, soit le sont dans des conditions qui semblent loin d'être satisfaisantes.

Mais le plus important de cette deuxième partie réside dans l'analyse des modes actuels de résolution des conflits, en pratique, dans l'examen du phénomène qu'on sait déjà capital de la dilution des responsabilités. Pour le cerner sous ses aspects principalement socio-économiques -les points de vue juridiques ayant déjà été largement analysés dans différents articles notamment celui de Madame J. FOSSEREAU sur le "clair-obscur de la responsabilité des constructeurs"- on procédera à une analyse socio-juridique de 6 cas de litiges choisis parmi différents schémas ou processus de production : maître d'ouvrage particulier passant un marché de travaux avec une entreprise générale dans un cas, avec un

---

(1) Comme par exemple dans le contentieux de l'urbanisme où existent divers modes extra-juridictionnels de réglement des conflits. Sur ce sujet se reporter aux deux ouvrages sur "la portée sociale du contentieux dans l'urbanisme : le rôle du juge et ses limites, 1975 (1ère partie) et les modes extra-juridictionnels de réglement des conflits," 1978, (2ème partie) de Y. TANGUY, J.C. HELIN, Y. JEGOUZO, A.H. MESNARD. Sur un plan méthodologique il serait intéressant de comparer leur approche à la nôtre. Ils partent du juridique pour aller au sociologique alors que nous nous opérons en sens inverse : du sociologique ou, plus largement, du socio-économique au juridique. (cf. conclusion de la 1ère et 2ème Partie où l'on présente un schéma illustrant cette démarche. p.196).

constructeur de maisons individuelles industrialisées dans un autre cas, vente en l'état futur d'achèvement : petit et grand promoteur etc...

Décrire les difficultés et les méandres de l'action judiciaire même saisie "in vivo" n'aurait en soi pas grand sens si on ne rattachait pas ces observations à une hypothèse assez générale susceptible d'apporter une explication des mécanismes socio-juridiques en cause. On reliera donc ces descriptions aux analyses socio-économiques précédentes. On démontrera que les malfaçons immobilières ne sont pas seulement le fait de petits intervenants peu autonomes économiquement mais qu'elles sont aussi produites par des participants "majeurs" que beaucoup considèrent comme étant à l'abri de ce genre de difficultés. On ira même jusqu'à dire que ces producteurs profitent en quelque sorte des lacunes de l'ancienne législation alors,qu'en théorie, ils ont les moyens essentiels de la maîtrise du processus même s'ils ne peuvent éviter certaines bavures. Cette analyse sera faite dans la perspective de l'ancienne législation mais aussi de la nouvelle. Ce sera l'occasion de prendre conscience des difficultés qu'elle risque de rencontrer tant que subsisteront des formes économiques archaïques de production des logements.

Un troisième et dernier chapitre fera la synthèse de ces remarques et insistera sur les relations existant entre l'ancienne législation et la concentration économique. On montrera,en reprenant les observations présentées à propos d'un promoteur social aux prises avec des désordres,que l'action de la Justice peut être et est souvent assimilée à un risque comparable à d'autres. C'est le risque juridique. Pour certains constructeurs il était souvent plus avantageux d'affronter ces inconvénients que de prendre les précautions élémentaires ou d'effectuer les investissements préventifs qui s'imposaient. Nul besoin d'autres commentaires pour prouver la faillite de l'ancienne législation.

x x

x

C H A P I T R E I

L'ABSENCE DE LA JUSTICE :

DE L'INEFFECTIVITE AU MANQUE D'EFFICACITE

Pour remplir les objectifs fixés, on aurait pu, comme on en avait l'intention, se contenter d'étudier quelques cas de procès concernant des malfaçons immobilières. Mais on s'est très vite souvenu que, dans ce secteur de l'activité économique, il n'y avait aucune raison pour qu'on ne trouve pas aussi un nombre plus ou moins considérable de conflits latents ou déclarés non portés à la connaissance de l'institution judiciaire. Or ces phénomènes sont particulièrement intéressants à observer parce qu'ils nous apportent de précieux renseignements sur les réalités économico-sociales sous-jacentes aux phénomènes juridiques. Comme le soulignait le juriste EHRLICH, cité par J. CARBONNIER (54a), "Le centre de gravité du développement du droit ne réside ni dans la législation, ni dans la science juridique ou la jurisprudence mais dans la société elle-même" (p. 86). Avant d'analyser les phénomènes contentieux un tour d'horizon sur "tout ce qui ne va pas en Justice" c'est-à-dire sur le conflictuel et le litigieux, pour reprendre la terminologie de J. CARBONNIER, s'avère donc indispensable.

Ce panorama du non-droit se veut le plus large possible puisqu'il s'étend d'un secteur non-conflictuel, à savoir l'état de sous-information des acquéreurs jusqu' aux relations entretenues par ces derniers ou par leurs représentants (maîtres d'ouvrage,etc ...) avec des arbitres en passant par quatre degrés ou stades d'ineffectivité. Premier degré : les désordres existent mais ne sont pas détectés par les acquéreurs; deuxième degré : les désordres sont réels, mais à la différence du stade antérieur, sont connus des usagers qui, soit se taisent, soit protestent de manière d'ailleurs fort timide. Avec le troisième degré d'ineffectivité, on aborde les tentatives d'arrangementsà l'amiable, avec le quatrième,les démarches effectuées auprès des assurances de la construction et,enfin, avec le cinquième et dernier stade de non-effectivité, on découvre les multiples problèmes soulevés par l'arbitrage.

Cette simple énumération des différents cas où l'on est obligé de constater l'absence de la Justice suffit à prouver les limites de cet "exercice". Comme on le redira à diverses reprises, ce sont des études sectorielles qu'il faudrait entreprendre pour avoir une connaissance suffisante de ces questions.

Cette seconde partie épuisée, on abordera en s'appuyant sur les résultats de l'enquête CREDOC - Ministère de la Justice (63) dont une petite partie traite des malfaçons immobilières, certains aspects concernant l'insuffisante efficacité de la Justice. Certes tous les conflits se produisant entre un acquéreur et un constructeur n'ont pas vocation, si l'on peut dire, à aller en Justice, des aménagements (1) de toutes sortes pouvant se faire entre les parties comme cela s'est toujours fait dans ce domaine comme dans d'autres. Néanmoins, lorsqu'ils sont soumis à l'institution judiciaire, faut-il encore qu'elle les traite correctement. On verra que, malgré les efforts de la Justice, il n'en est pas toujours ainsi.

Finalement, si les Pouvoirs Publics et, plus précisement, la Justice ne parviennent ni à maîtriser ce vaste secteur du non-droit, ni à accroître leur efficacité, n'est-ce pas parce que, eux aussi, sont tributaires des difficultés et des transformations que traverse depuis plusieurs années le secteur du bâtiment ? On serait en droit de s'interroger sur le statut et le rôle de la Justice.

Ne risque-t-elle pas - toutes choses égales par ailleurs - de se trouver dans une situation objective analogue à celle que connaît actuellement l'artisanat du bâtiment, c'est-à-dire, de se voir contrainte à remplir un rôle de plus en plus dépendant des forces économiques. Les réponses qu'on trouvera dans ce chapitre pourraient bien nous y conduire en attendant celles, encore plus manifestes et peut-être plus décisives, qu'apporteront les deux chapitres suivants. Pour l'instant, il semble bien qu'elle soit, comme on va le voir, la grande absente.

1 - Stade antérieur aux conflits : une sous-information notoire propice à l'ineffectivité de la Justice.

On s'intéressera uniquement aux copropriétaires et aux propriétaires de maisons individuelles qu'ils soient ou non maîtres d'ouvrages. Si on exclut les locataires, ce n'est pas qu'ils n'aient pas de réclamations à formuler sur ces questions mais c'est simplement parce qu'ils sont hors du champ de nos réflexions. On laissera aussi de côté les intervenants professionnels qui ont leurs propres problèmes qu'ils règlent le plus souvent en faisant appel à des arbitres.

Bien qu'on ne dispose pas d'enquêtes spécifiques sur le niveau d'information des acquéreurs (1), ce qui est, faut-il le rappeler, infiniment regrettable, tout nous porte à croire qu'il est certainement médiocre. Déjà faible en ce qui concerne les aspects techniques du logement (2), leur niveau de connaissance l'est probablement beaucoup plus pour tout ce qui a trait aux procédures juridiques utilisées lors de la résolution des malfaçons immobilières. Comment pourrait-il en être autrement quand on sait que seulement 12,9 % des français pensent disposer d'une bonne connaissance de leurs droits personnels (en général), les autres estimant avoir des connaissances faibles mais insuffisantes (62,7 %) et faibles mais suffisantes (21,3 %) (63). Semblables lacunes qui sont probablement plus importantes dans le domaine du logement vu la complexité et les fréquents changements du droit de la construction ne peut qu'inquiéter quant à la légitimité de la Justice. Aussi reprendrions-nous volontiers à notre compte ce qu'écrivait Y. BARAQUIN en conclusion des observations formulées sur la connaissance du fonctionnement de la Justice. ..."Il y a pour la majorité des justiciables une ignorance totale des "choses de la justice". Cela pose, d'une certaine façon, le problème de l'utilité et de la légitimité de l'institution judiciaire. En effet, "nul n'est censé ignorer la loi" et "personne ne peut se faire justice à soi-même"; mais dès l'instant que presque tous ignorent la loi ou ses propres droits et qu'également presque tous ignorent le fonctionnement de l'organisation qui a compétence pour rendre la justice, il convient de se poser la question de savoir si ces préceptes ne relèvent pas de la

---

(1) Des recherches sont en cours sur ce sujet à l'initiative de l'Environnement et du Cadre de Vie.

(2) Pour ce qui est des déficiences des acquéreurs dans le domaine technique, on se reportera au chapitre précédant qui aborde brièvement ces aspects. Dans le présent chapitre, on s'intéressera plus particulièrement à leurs difficultés pour comprendre les procédures judiciaires.

pure gageure ... Rien ne sert d'avoir une justice si l'on ne sait pas quand on peut avoir recours à elle". (p. 139). (63).

Sans entrer dans l'analyse des causes de cette carence informative, il nous a semblé important de présenter quelques brèves observations qui pourront être utiles par la suite.

Premièrement, on ne peut qu'être frappé par le contraste existant entre la relative simplicité de l'acte d'achat proprement dit et la multiplicité des contrats possibles notamment à propos de l'achat de maisons individuelles. Mis à part les cas où la maison est déjà construite, l'acquéreur d'un pavillon neuf a théoriquement le choix entre quatre possibilités : contrat d'entreprise, contrat de maison individuelle sur plan, contrat de promotion immobilière, contrat de vente d'immeuble à construire. Sans compter que les problèmes se posent de façon légèrement différente s'il s'agit d'accession en H.L.M. La brochure du Ministère de l'Equipement est certes bien faite mais combien s'y réfèrent, la lisent, la comprennent et l'assimilent suffisamment pour se prémunir contre les difficultés et les pièges éventuels ?

Deuxièmement, l'information est trop souvent faite de façon théorique comme la brochure ci-dessus, ce qui est en contradiction avec tout ce que les études de psychologie commerciale, bases de la publicité, nous ont appris sur l'art et la manière de faire connaître un produit ou un service. Alors qu'il convient aborder le consommateur de façon concrète en s'efforçant de "coller" à ses préoccupations pratiques, on diffuse des données théoriques certes utiles mais peu efficaces. C'est d'ailleurs ce que soulignait la revue "Information et habitat", disparue depuis : "L'information "en soi" n'a ni valeur, ni signification. L'information des consommateurs n'a de sens que si elle conserve un rapport étroit avec les actions engagées par les moyens ou les groupements d'usagers ... Hors cette perspective d'action cohérente, l'information devient alibi".

Mais l'une des causes essentielles selon nous de la sous-information de beaucoup d'usagers du logement réside principalement dans le fait que la délivrance de cette information est actuellement l'objet d'enjeux économiques et sociaux importants. Les professions immobilières qui, jusqu'à la création toute récente de l'A.N.I.L. et des A.D.I.L., étaient pratiquement les seules détentrices de cette information tiennent évidemment à conserver la position privilégiée qui est la leur. Quant aux associations d'usagers et d'accédants leur influence est encore très loin de faire contre-poids à celle de la profession. Certaines même se sentent gênées par la création de ces organismes officiels qu'elles considèrent un peu comme des concurrents.

Bien sûr, ces remarques ne peuvent être qu'hypothétiques faute d'études systématiques dans ce domaine. Cependant, les échos provenant des associations de consommateurs sont suffisamment alarmants pour soulever ces questions. Un exemple parmi bien d'autres illustrera la gravité de la situation. Il s'agit des irrégularités des clauses juridiques des contrats en particulier de ceux signés à l'occasion de la vente de maisons individuelles.

La revue "Que choisir" (1) a analysé en détails 26 contrats de maisons individuelles. "Dans 27 % de ces contrats peut-on lire, ne figurait aucune possibilité de résiliation par l'acheteur, à moins de verser des indemnités importantes. Dans 54 % des cas, les constructeurs avaient prévu des réajustements de prix, même en cas de retards dont ils seraient responsables. 65 % de ces contrats ne prévoyaient le versement d'aucune indemnité en cas de retard dans l'achèvement des travaux mais, par contre, des pénalités en cas de retard dans le paiement. Encore plus grave, dans 69 % des cas ne figurait aucune garantie bancaire pour pallier une éventuelle défaillance du constructeur. Bref, la totalité de ces contrats comportait au moins trois clauses gravement abusives et souvent bien plus".(2)

Avec une information complexe, insuffisante, diffusée de manière beaucoup trop abstraite et surtout détenue en majeure partie par les professions immobilières l'ineffectivité de la Justice ne peut que continuer à croître au lieu de régresser.

2 - Les différents degrés d'ineffectivité de la Justice.

Sur 100 français, 7.2 % déclaraient en 1973 avoir eu affaire à la Justice au cours des dix années précédentes à propos de désordres de la construction (63). C'est peu par rapport aux 27,6 % qui ont eu recours à elle à l'occasion d'accidents de la circulation et aux 22,7 % ayant demandé son intervention pour régler une affaire de divorce. Mais, malgré l'indispensable prudence avec laquelle il convient de considérer ces chiffres (cf. infra), c'est tout de même beaucoup, surtout si l'on pense au fort contingent - d'ailleurs non chiffré - de malfaçons dont la Justice n'a pas connaissance et qui sont résolues dans des conditions mal connues. Il n'était donc pas possible de passer sous silence toute cette masse de conflits latents ou déclarés n'arrivant pas à être pris en considération par la Justice.

2.1. - Premier degré d'ineffectivité : existence de désordres non détectés par les acquéreurs.

Evidemment cette première catégorie est à la limite de l'ineffectivité puisque les désordres aussi bien techniques que juridiques comme les irrégularités des contrats évoquées ci-dessus sont totalement ignorés par les acquéreurs. Manquant trop souvent de compétence technique et/ou juridique, pris de court par les trop brefs délais de la garantie biennale (3), pas assez vigilants ou parfois trop - ce qui est aussi un signe de sous-information - les acquéreurs laissent ainsi passer les chances qui leur sont offertes.

A l'appui de cette affirmation, on signalera simplement les douteuses conditions dans lesquelles se font très souvent les réceptions des logements. Lors de l'enquête sur la copropriété (58) les accédants qui se

---

(1) Numéros d'Avril 1978 et d'Octobre 1977.

(2) Données intéressantes que d'autres enquêtes devraient conforter.

(3) A cet égard la nouvelle garantie de bon fonctionnement ne constitue pas un progrès puisque le délai reste toujours de deux ans ce qui peut sembler particulièrement court notamment pour certains équipements comme les chaudières de chauffage central ou d'autres appelés à durer assez longtemps (cf. la crise de l'énergie). On verra si les professionnels, en principe stimulés par la concurrence, proposent des durées supérieures.

trouvaient devant de multiples désordres de la construction, avaient fait venir un technicien du bâtiment et lui avaient demandé de procéder en présence de plusieurs conseillers syndicaux à la réception fictive d'un appartement. Il releva de nombreuses anomalies : portes voilées, fenêtres mal posées, peintures défectueuses, plafonds irréguliers dont il y avait tout lieu de croire qu'elles existaient dans d'autres appartements déjà réceptionnés. A part un ou deux détails comme les fenêtres, ces copropriétaires qui pourtant étaient fortement sensibilisés à ces questions, n'avaient découvert aucune anomalie. L'étude du C.N.E.I.L. (11) fait aussi état des conditions douteuses dans lesquelles certains promoteurs effectuent les réceptions : "Le principe posé par l'article 1601 (...) s'il est en lui-même excellent, suscite des difficultés dans les cas où le promoteur n'agit pas avec l'efficacité voulue auprès des locateurs d'ouvrage pour obtenir la mise en conformité des immeubles avec les prescriptions des contrats et des marchés". Et en note on peut encore lire ceci : "Nous n'évoquerons que pour mémoire les difficultés qui peuvent résulter aussi de la diligence insuffisante du promoteur pour faire relever les vices apparents au moment de la réception "... (p. 177) (1).

Evidemment seules des observations participantes sur **un** échantillon adéquat pourraient apporter des arguments valables. Cependant les avis convergents des spécialistes interrogés à l'occasion de cette enquête et de celle complémentaire sur le Référé-provision : magistrats, experts, avocats, représentants des usagers, etc ... nous invitent à beaucoup de scepticisme quant aux conditions dans lesquelles se déroulent les réceptions. D'ailleurs, ces notations sont tout à fait cohérentes avec celles du Livre Blanc H.L.M. sur la moins bonne qualité des logements construits par des promoteurs travaillant pour la vente par rapport à ceux travaillant pour la location.

Seule une série de mesures et d'actions convergentes venant des acquéreurs eux-mêmes, des associations d'usagers mais aussi et surtout de l'institution judiciaire peuvent permettre d'entamer cette passivité. On citera au cours de la description du second degré d'ineffectivité deux expériences novatrices tentées par deux magistrats pour accroître de façon certaine la crédibilité de la Justice.

2.2. - Deuxième degré d'ineffectivité : Existence et connaissance des désordres mais absence ou timidité des réactions des usagers auprès des responsables mandatés.

C'est probablement le cas le plus fréquent. Les acquéreurs constatent soit chez eux, soit, le cas échéant, dans les parties communes, certaines anomalies en particulier des défauts de finition mais, pour diverses raisons qu'on rappellera ci-après, n'entreprennent aucune démarche

---

(1) Ainsi, comme le signale la même étude, serait-il souhaitable que les maîtres d'ouvrage associent les acquéreurs à la réception. C'est précisément une pratique paraît-il assez fréquente de la part des promoteurs, pratique qui probablement risque d'être indirectement encouragée par la réforme des assurances de la construction. Certes c'est une suggestion intéressante mais qui, outre le fait qu'elle n'engage nullement les acquéreurs non-maîtres d'ouvrage, risque de n'être qu'un palliatif dans la mesure où ces derniers ne sont pas suffisamment avertis. On pourrait aussi exiger la présence du syndic provisoire bien que juridiquement elle n'ait aucune valeur.

auprès des responsables. Evidemment, de telles situations de blocage ne peuvent porter que sur des désordres qualifiés de peu importants tels que défauts de finition, petites non-conformités, malfaçons légères. Mais comme ceux-çi sont, ainsi qu'on l'a signalé au chapitre précédent parmi les plus fréquents - ceux concernant le gros oeuvre dans sa conception la plus restrictive étant beaucoup plus rare notamment dans les immeubles collectifs - on est en présence d'une situation plutôt inquiétante.

Il n'empêche qu'existent beaucoup de cas où, malgré le sérieux des désordres, les acquéreurs n'entreprenent aucune action pour organiser leur défense. Tel est le cas - probablement peu fréquent et qui, peut-être, commence à faire date - de cet ensemble immobilier composé exclusivement de "logécos" (pavillons) construit sur un terrain glissant (1). Après avoir essuyé deux refus du permis de construire, le promoteur réussit quand même à l'obtenir et implanta les pavillons sur un terrain qui était connu, aussi bien par les notables et les gens avertis que par l'opinion publique, comme un terrain non constructible. On savait même avec précision la vitesse de glissement du terrain. Or les habitants de ces villas, ouvriers pour la plupart, n'ont jamais entrepris aucune action de défense alors que depuis pas mal de temps déjà les fissures atteignent des dimensions importantes, qu'objectivement la loi leur est favorable et qu'enfin ils seraient soutenus par une association de consommateurs qui, après avoir étudié leurs problèmes, les a encouragés à "aller en Justice". Malgré l'imminence de la fin de la garantie décennale, il ne semble pas que ces acquéreurs se décident un jour à entreprendre une quelconque action. Ils resteront, leur vie durant, avec des murs fissurés et devant l'impérieuse nécessité d'avoir, tôt ou tard, à engager des frais importants dont ils seront les seuls à en supporter la charge.

Même comportement chez cet autre propriétaire de maisons individuelle qui n'a jamais voulu entreprendre d'action contre le constructeur alors que pourtant les motifs d'insatisfaction ne manquaient pas, loin de là : carrelage de la salle de séjour à refaire intégralement, fenêtre mal placée, etc ...

Les causes de cette absence d'intervention sont connues et d'ailleurs communes à bien d'autres cas de non-effectivité. L'ignorance des choses de la Justice et des techniques de la construction, l'incertitude sur la conduite à tenir, la peur diffuse de la Justice (complexité des démarches juridiques, craintes quant à l'issue du procès, etc ...), la faiblesse des revenus aggravée le plus souvent par un endettement relativement important et, en tout cas, toujours supérieur aux prévisions - certains frais annexes d'aménagement : clôture, jardin, peintures, etc ... n'étant pas toujours cernés avec exactitude - ne peuvent que décourager les acquéreurs, les empêchant ainsi de dépasser le stade des réclamations purement verbales (2).

---

(1) cf. chapitre précédent.

(2) Telle est la situation dans laquelle se trouvent actuellement de nombreux habitants de Chalandonnettes (cf. 1ère partie, chapitre 2).

A toutes ces raisons qui, probablement, concernent le plus souvent des catégories modestes d'accédants - les "pauvres" de la copropriété selon l'expression de N. HAUMONT - s'en ajoutent deux autres moins courants mais qu'il est cependant important de signaler.

La réparation par soi-même est, semble-t-il, un comportement de plus en plus fréquent chez de nombreux accédants notamment les plus modestes. Cela nous a été signalé à diverses reprises par les spécialistes interrogés et on a rencontré un cas de ce type dans une des monographies. Il s'agit d'un ouvrier qui voyant les dégâts provoqués par la montée des eaux dans sa cave avait, de lui-même, pris l'initiative d'installer une pompe. Nul doute que ce type de pratiques soit très fréquent dans les milieux ouvriers, et peut-être d'autres, surtout lorsqu'il s'agit d'interventions moins compliquées que la pose d'une pompe : réfection d'une peinture, remise en état d'une porte pas très bien posée, etc...(1) D'ailleurs, on peut se demander si beaucoup de maîtres d'ouvrage ne comptent pas sur les acquéreurs pour achever les logements !... Tel a été, en tout cas, le comportement du promoteur de la copropriété MC, l'une des trois copropriétés étudiées dans notre précédente enquête (64). Réciproquement, bien des accédants sachant pour ouï-dire la baisse de qualité de la construction en particulier dans le second oeuvre s'attendent à devoir entreprendre des bricolages de ce type. Parfois même, ils sont englobés dans des travaux d'embellissement ou de réaménagement effectués quelques temps après l'entrée dans les lieux. On installe la prise électrique oubliée par l'électricien, on reprend la peinture mal faite, ou encore, on rajoute un chéneau au-dessus de la porte du garage, lequel n'avait pas été posé par le promoteur par pur souci d'économie comme l'indiquait un des interviewés interrogés. Sans doute faut-il voir dans le comportement de ces accédants, d'une part la conséquence de la mentalité propre à certains milieux d'ouvriers et d'employés qui ont toujours eu l'habitude d'agir de la sorte et, d'autre part, l'effet d'une impréparation notoire des accédants à leurs nouvelles responsabilités.

Il y a là des phénomènes pré-perceptifs sur lesquels un promoteur peut jouer avec une grande facilité (2). Des réactions semblables nous ont été rapportées par un magistrat à propos de l'application de la législation sur la vente des logements "clefs en mains". Quoi de plus normal pour un accédant ignorant des procédures juridiques, en particulier de celles concernant le "clefs en mains" que d'effectuer des paiements au fur et à mesure de l'avancement des travaux. N'est-ce pas une pratique courante chez beaucoup d'acquéreurs se demande le futur propriétaire sans songer qu'il s'agit d'une autre législation ? De surcroît, où le petit promoteur, tel le maître d'oeuvre de sa localité qui ne fait construire que quelques maisons par an, pourrait-il trouver les capitaux indispensables au démarrage et à l'avancement de la construction, doit encore se demander l'accédant non averti.

---

(1) Dans une ville du Nord des pavillons H.L.M en location sont beaucoup mieux entretenus que des appartements en accession.

(2) En 1976, à la Foire de Paris, un fabricant de maisons individuelles distribuait des prospectus publicitaires faisant état des 7 garanties, pas moins, dont bénéficiaient ses constructions, les garanties décennale, biennale et trentenaire étant bien sûr comprises dans cette offre alléchante mais trompeuse.

Les pressions discrètes ou pas du promoteur ou de tel autre intervenant pour dissuader les acquéreurs de porter l'affaire à la connaissance de la Justice constituent la seconde raison pouvant inciter les acquéreurs appartenant à ces catégories sociales modestes à ne rien entreprendre ou à lutter dans de difficiles conditions. On a rencontré une situation de ce type dans l'un des cas analysés (cf.chap.suivant). Le président de l'association de défense regroupant les acquéreurs d'un petit ensemble pavillonnaire fut un jour convoqué par son employeur, directeur d'une importante quincaillerie locale, qui lui fit savoir que plusieurs de ses fidèles clients (entreprise générale, menuiserie, etc ...) qui précisément avaient participé à l'édification de la résidence en question, lui avaient explicitement demandé de procéder à son licenciement. Ils étaient même allés jusqu'à menacer de lui retirer leur clientèle. Heureusement que ce salarié donnait toute satisfaction et que son patron sut faire preuve d'honnêteté en refusant catégoriquement de céder à cet odieux chantage. "Ce que fait Monsieur X en dehors de mon entreprise ne me regarde absolument pas" leur a-t-il répondu en substance.

D'après d'autres informations, il n'est pas rare que des responsables d'associations soient l'objet de menaces de ce genre et parfois même beaucoup plus graves. C'est ainsi qu'un haut fonctionnaire, par ailleurs président d'une importante association de défense d'usagers du logement, a été convoqué chez un ministre qui lui tint le langage suivant : "Je vous donne le choix, ou vous quittez la présidence de cette association et cessez de poursuivre le promoteur X, auquel cas vous obtiendrez l'avancement demandé et promis, ou vous le conservez mais alors votre carrière est terminée". Et pourtant il s'agissait d'après la personne qui nous l'a rapportée en citant le nom du fonctionnaire en question, d'une personnalité ayant un passé très élogieux à beaucoup d'égards. C'est presque l'atmosphère du roman d'Yves COURRIERE "Les Hauts de Saint Jean".(1)

Cela donne à réfléchir sur l'acuité des luttes entre les usagers du logement et les constructeurs. Peut-être, comme le faisait remarquer un des avocats interrogés, s'agit-il de combats analogues à ceux du mouvement ouvrier à ses débuts. La comparaison est hardie et il serait très intéressant de dégager la signification sociale et politique des combats menés par les acquéreurs. Cela donne aussi à réfléchir sur l'égalité des parties devant la loi et sur le rôle joué par la Justice.

Malgré ces témoignages qui probablement sont le fait d'une minorité ces différentes formes de passivité, qu'on ne peut que mentionner, constituent les seules possibilités de réponse laissées à beaucoup d'acquéreurs aux prises avec de nombreuses difficultés, conséquences de l'inadaptation de l'institution judiciaire à la société moderne (2). C'est précisément ce que soulignait Y. BARRAQUIN (63) lorsqu'il écrivait que : ... "cette inadaptation perçue ne doit pas être sans jouer le rôle d'un repoussoir auprès des usagers potentiels qui dès lors chercheront hors de l'institution des solutions à leurs litiges, ou bien adopteront une attitude passive et

---

(1) Cf. aussi Ph. MADELIN (37).

(2) C'est une des raisons des difficultés de la Justice mais ce n'est pas la seule.

un comportement d'abandon de leurs droits (p. 147)". N'est-ce pas le constat dressé ci-dessus ? N'est-ce pas aussi ce qu'on a toutes chances de découvrir ou de redécouvrir dans les autres cas d'ineffectivité qui vont être examinés dans les pages suivantes ?

Or cette passivité des accédants ne pourrait-elle pas être surmontée si ceux-ci avaient le sentiment que la Justice faisait d'authentiques efforts pour s'adapter aux réalités concrètes auxquels les candidats aux logements sont confrontés ? C'est précisément dans ce sens que vont les tentatives de deux magistrats qui ont, comme on va le voir, tenté de rendre la Justice davantage présente et efficace. En présentant ces deux expériences, on anticipe sur les résultats de la 3ème Partie concernant les moyens mis en oeuvre par la Justice pour redresser cette situation. Cependant ces deux essais novateurs ont le mérite de bien faire ressortir l'ineffectivité et le manque d'efficacité de la Justice.

Bien sûr, on ne pourra que regretter et critiquer "l'impressionnisme" de ces observations et, en ce sens, nous rejoignons les remarques du professeur J. CARBONNIER sur certains inconvénients des enquêtes qualitatives (54a). Cependant étant donné l'étendue certainement considérable de l'ineffectivité de la Justice dans le domaine des désordres de la construction, ces initiatives nous ont paru d'un intérêt suffisamment grand pour en faire état. Sans compter que ces innovations ou, plus modestement, cette simple volonté de vouloir faire respecter les textes existants, vont tout-à-fait dans le sens d'autres procédures novatrices comme le référé-provision immobilier (cf. 3ème Partie, chap. 1.). Evidemment, il aurait été très souhaitable de pouvoir présenter plusieurs cas de ce genre. Mais cela relève d'autres études ou recherches qui peut-être ont été entreprises sur des innovations de ce type ou d'autres similaires. On s'en tiendra donc à une présentation rapide de ces deux expériences.(1)

La première de ces tentatives originales destinées à rendre la Justice plus effective et plus crédible émane du Substitut du Procureur de la République d'une petite ville. Nous l'avons interwievé à l'occasion de l'examen global des rapports de forces entre usagers et producteurs effectué dans le cadre des études de cas réalisées dans cette cité.

En bon analyste des problèmes immobiliers qu'il connaissait d'ailleurs assez mal avant de se spécialiser dans ce domaine, ce substitut partit d'un double constat. Il portait, d'une part, sur le fonctionnement anarchique du sous-marché de l'immobilier tenu par des petits promoteurs et, d'autre part, sur le manque de dynamisme et la pusillanimité de la Justice, du moins dans la ville où il exerçait ses fonctions. Bien que les découvertes qu'il fit fassent partie des choses connues dans ce domaine, il importe de les indiquer brièvement. La valeur de l'action entreprise et l'intérêt de cette expérience n'en ressortiront que mieux.

Du fait du boom de l'immobilier n'importe qui ou presque pouvait s'installer comme promoteur ou comme maître d'oeuvre dans cette petite ville. Ainsi dans un des cas étudiés par ce magistrat, le promoteur en question avait été successivement électro-ménagiste, agent immobilier, promoteur de maisons individuelles, pour finir au moment de l'énquête menée par ce magis-

(1) Il serait intéressant d'étudier les pratiques des conciliateurs dans ce domaine.

trat, comme promoteur d'immeubles collectifs que, bien sûr, il vendait en l'état futur d'achèvement n'ayant pas la capacité financière de "faire du clefs en mains" beaucoup moins rentable financièrement comme chacun sait. En cela il ne faisait que suivre l'exemple de près des deux tiers des promoteurs grands et petits. On passera sur les conséquences souvent dramatiques qu'entraînaient pour les entreprises travaillant pour le compte de ces petits promoteurs leur comportement de gestionnaires douteux et peu scrupuleux : devis très serrés, pratique fréquente et quasiment obligatoire des dessous de table, chantages sur les devis, retards et même absence de paiements des entreprises, etc ... Rien d'étonnant si, dans ces conditions, la loi ne soit pas respectée comme le constata ce magistrat : fréquentes publicités mensongères, rareté des garanties financières légales - sur 30 promoteurs recensés, 3 seulement disposaient de ces garanties - nombreuses irrégularités des contrats comme par exemple l'existence de clauses exigeant des acquéreurs des versements anticipés alors qu'il s'agissait de vente "clefs en mains", retenues indues, fonds de garantie déposés dans des comptes non bloqués, etc ...

Face à cette situation, le parquet de cette ville n'intervenait pratiquement pas et, quand il le faisait, c'était souvent trop tard. Par ailleurs, la lenteur bien connue du tribunal civil qui, en outre, ignorait complètement la procédure du référé-provision immobilier (1) - mais l'eût-il connut qu'il n'aurait pu l'appliquer qu'avec peine (2) - jointe à la regrettable tendance de certaines associations locales d'aller directement au civil ne pouvaient que conforter ce magistrat dans ses intentions et ses projets d'amélioration du fonctionnement de la Justice. Sur ce dernier point, on notera que sa tâche ne fut guère facilitée par certains avocats qui encourageaient les associations ainsi que leurs clients à se présenter tout de suite devant le tribunal civil plutôt que de porter plainte.

Pour atteindre son objectif visant tout simplement à une meilleure application des lois existantes, ce magistrat se renseigna sur la nature des activités des promoteurs : recensement systématique des annonces immobilières, relevé des publicités des promoteurs et des constructeurs, enregistrement de celles annonçant l'arrivée d'un nouveau promoteur, examen attentif de toutes celles pouvant s'avérer mensongères, analyse des contrats passés avec les acquéreurs et les entreprises, etc ... De plus, outre les rares plaintes pour malfaçons qui lui étaient adressées, il analysa les lettres émanant des acquéreurs, et tous autres renseignements qu'il pouvait recueillir sur la conduite de tel ou tel intervenant. On devine aisément la prudence nécessaire dans l'interprétation des données afin de ne pas nuire à la réputation des bons promoteurs ou maîtres d'oeuvre ou du moins de ceux en règle avec la loi. Mais, comme dans cette petite ville tout se sait, le partage entre les promoteurs et constructeurs sérieux, souvent d'ailleurs implantés depuis longtemps, et les autres, était relativement facile à faire.

---

(1) Un des principaux avocats de cette ville nous a confirmé ce fait.

(2) Voir Troisième Partie. Chapitre I.

Mais il s'aperçut très vite de l'insuffisance de ces méthodes d'investigations. Aussi pour accélérer cette "recherche du renseignement" et pour pallier au manque d'enquêteurs qualifiés, en particulier, ceux appartenant à la police judiciaire - 8 pour 9 départements - il fit appel à des gendarmes à qui il donna la formation indispensable en matière de législation immobilière. Ce n'est donc qu'une fois en possession du maximum d'informations qu'il faisait procéder à une enquête.

Evidemment des obstacles surgirent. D'abord du côté de certains responsables de la gendarmerie et de la police peu habitués à ces nouvelles méthodes et parfois opposés au développement de cette initiative pour de multiples raisons, surtout administratives. Ensuite du côté du tribunal lui-même dont il déplorait la trop grande inertie. En quoi il ne se différenciait guère de bien d'autres tribunaux et parquets qui, trop souvent, ont tendance à rejeter le client vers le tribunal civil, comme il le faisait remarquer : "En général un magistrat est peu intéressé par les affaires immobilières. Ne se sentant pas assez spécialisé ou manquant de temps, il préfère renvoyer la plainte et dire au client : "Allez voir votre avocat, il s'agit d'une affaire civile". Ainsi, on n'a pas avancé d'un pouce, bien au contraire".

Par contre, ce substitut trouva un accueil bienveillant et inattendu auprès du responsable national d'un fabricant de maisons individuelles sur catalogue venu enquêter sur le comportement du responsable local. De son point de vue, ces contrôles étaient une garantie non seulement pour l'acquéreur mais aussi pour les promoteurs respectant la réglementation et qui, de ce fait, supportaient des charges plus lourdes que leurs confrères qui s'y dérobaient. Ce faisant, ce magistrat contribuait tout simplement au rétablissement des règles du jeu économique existant entre les partenaires.

Au bout de trois années d'activité, ce magistrat dressait le bilan suivant. Au seul plan de l'efficacité, les résultats obtenus sont plutôt minimes : seuls 5 ou 6 promoteurs sur 30 ayant pu être "contrôlés". Mais la complexité des affaires, l'insuffisance des moyens humains et techniques mis à sa disposition, le grave manque d'information des acquéreurs pour ne pas parler de leur naïveté, n'avaient pas permis à ce magistrat de faire davantage. "Et pourtant, ajoutait-il, ce n'est pas la réglementation qui est insuffisante mais les contrôles. Faits plus systématiquement, on obtiendrait des résultats tangibles". Par contre, sur le plan de l'évolution des mentalités au sein de l'institution judiciaire et plus largement dans les milieux spécialisés de l'administration, cette expérience qui, probablement se poursuit encore, permit des progrès certains. "Alors qu'il y a dix ans, expliquait ce magistrat, les gendarmes renvoyaient les plaignants au civil aujourd'hui ils remplissent une fiche de renseignements"...

Bel exemple qui, à lui seul, constitue une sorte de microcosme des principaux problèmes tant économiques que juridiques se posant à l'occasion de chaque cas qu'il soit conflictuel, litigieux ou contentieux : situation économique anarchique ou délicate, ignorance des acquéreurs, inobservation des lois, etc...

Le second exemple qu'on ne développera que partiellement nous réservant d'y revenir ultérieurement concerne en réalité les nouvelles modalités mises en place par la Justice pour résoudre les conflits qui lui sont soumis. En l'occurence, il s'agit d'un juge s'efforçant de développer dans le domaine immobilier la procédure de consultation telle qu'indiquée dans le Nouveau Code de procédure civile. On retiendra de l'expérience de ce magistrat seulement quelques unes de ses remarques d'ordre général concernant certains "préalables" indispensables à une meilleure application des lois.

Ce juge fait un triple constat puis en tire les conséquences qui s'imposent. Le constat d'abord."Le logement, explique-t-il en substance, est devenu une pure marchandise, un bien de production comme un autre qu'on traite avec les mêmes règles juridiques que tout le reste". De plus, la Justice a tendance à individualiser le conflit au lieu de s'attaquer aux problèmes de fond, c'est-à-dire aux responsables économiques des malfaçons. Ainsi l'Etat voit rarement sa responsabilité mise en cause alors que dans certains cas comme les Chalandonnettes, c'est lui qui est l'acteur économique principal(1).Enfin,la puissance de certains grands promoteurs ou constructeurs de maisons individuelles est telle qu'ils sapent dès le départ toute vélléité d'intervention des habitants auprès de la Justice : "Ainsi, dès que X, promoteur bien connu de maisons individuelles sent un début de front de luttes, il essaye de diviser les gens, de satisfaire certains et pas d'autres; il fait des réparations temporaires, attend que la garantie décennale se termine, c'est-à-dire en quelque sorte, prolonge la malfaçon". Comme en plus le pouvoir associatif est relativement faible : craintes de mener des actions collectives, impossibilité d'ester en justice, l'ineffectivité de la Justice ne peut que s'accroître dans des proportions inconnues mais probablement considérables. "Si les associations avaient plus de facilités d'action explique ce magistrat, il y a déjà longtemps que les monopoles auraient été battus en brèche. C'est le principal".

Des différentes conséquences que tire ce magistrat de son diagnostic, on ne retiendra que celles concernant son refus catégorique de se spécialiser dans les affaires immobilières. C'est un point important qui est, selon ce juge , l'une des conditions les plus importantes d'une meilleure effectivité de la Justice. Sans pour autant rejeter de façon catégorique toute spécialisation, il estime cependant qu'elle est particulièrement dangereuse en raison du risque de dilution des capacités d'analyse du magistrat qui doit toujours s'efforcer d'avoir un regard neuf sur les faits. Mais laissons-le expliquer sa crainte du "discours technique" : "Quand on n'est pas spécialiste, le magistrat a, à la limite, les mêmes réflexes que celui qui vit dedans, qui a sa fissure au mur ou sa porte qui ne ferme pas. Je n'arrive pas bardé d'un discours technique. Or ceci est très important. Quand je vois cette porte, je dis : "qu'est-ce que c'est que cette porte, elle ne ferme pas". A partir de là, l'avocat ou l'entreprise essaye de me placer un discours technique. Je veux bien le suivre un peu sur ce terrain, mais quand je vois que çà part dans un but fumeux avec l'intention de fuir les responsabilités, je reviens toujours au point de départ : cette porte, vous la faites fermer ou pas. C'est un exemple à ras du sol. Mais c'est tout de même le fond du problème et je crains fort que si j'avais un discours et une formation très spécialisés, je serais forcé d'admettre une dilution

(1) Rappelons que l'Etat a accepté de faire des prêts sans intérêts à certaines victimes.

de plus en plus grande de la responsabilité de l'entrepreneur ou d'entrer dans des considérations sur le rapport qualité/prix ... Ce qu'il faut : ne pas perdre de vue que la victime a un préjudice actuel, immédiat : la flotte coule dans sa maison, point à la ligne ... Le discours technique est extrêmement terrorisant ... s'il n'y a pas, en face, un magistrat pour rappeler l'entreprise à une saine moralité ou pour se mettre du côté de l'acquéreur, çà ne va plus".

Déjà visible lors de l'étape proprement judiciaire, cet emploi tendancieux du discours technique l'est encore davantage au niveau antérieur à toute intervention d'un tiers, arbitre officiel ou non, et de l'institution judiciaire. Il tend bien souvent à masquer la réalité objective et, par exemple, à faire passer une fissure grave pour une fissure bénigne ou comme on entend dire parfois, "contractuelle".

Cette expérience, si expérience il y a puisque après tout ce juge ne fait qu'appliquer les procédures existantes - mais c'est peut-être déjà beaucoup - est intéressante à un double titre. D'une part parce qu'elle montre que,par sa seule présence, la Justice peut, en partie du moins, infléchir le cours des choses. D'autre part - et c'est là une introduction aux développements ultérieurs - parce que dans son apparente simplicité, elle pose la question essentielle : comment la Justice peut-elle être et rester "en prise directe" avec la réalité économique et sociale quotidienne ? On verra que les premiers juges qui ont introduit le référé-provision sont partis d'un constat analogue et ont suivi une démarche parallèle. Le chapitre consacré à l'analyse du phénomène central de la dilution des responsabilités nous fournira l'occasion de revenir sur ces questions qui dépassent largement les problèmes soulevés par l'ineffectivité de la Justice.

2.3. - Troisième stade : les tentatives d'arrangement à l'amiable.

Les désordres sont donc réels, repérés, et ont déjà provoqués des réactions de défense d'inégale importance de la part des personnes lésées. Bien que gênés par toutes sortes d'obstacles, les acquéreurs se décident, enfin, à faire un pas de plus. Mais avant de porter ou de faire porter l'affaire devant des arbitres ayant un caractère officiel ou devant les compagnies d'assurance, ils s'efforcent d'obtenir avec leurs interlocuteurs directs : maîtres d'ouvrage, maîtres d'oeuvre, entreprises(1), des arrangements à l'amiable. Si l'on se fie aux résultats de l'enquête sur les Français et la Justice civile, on constate que près de 80 % des victimes interrogées recourent à cette procédure ce qui est beaucoup par rapport aux autres affaires. Il faut dire que le domaine des malfaçons se prête particulièrement à ce type de solutions. Si une certaine proportion des conflits trouvent ainsi une conclusion acceptable sinon heureuse, il en reste probablement beaucoup pour lesquels ces arrangements à l'amiable n'aboutissent pas à un dénouement satisfaisant comme on va le voir.

---

(1) Bien que, dans certains cas, ce ne soit pas légal, le maître d'ouvrage étant le seul interlocuteur valable.

Si les acquéreurs - en pratique uniquement ou presque ceux de maisons individuelles - avaient recours à la formule juridique du marché de travaux, c'est-à-dire s'ils étaient leurs propres maîtres d'ouvrage, ils seraient dans des conditions juridiques bien meilleures pour faire respecter leurs volontés. Certes les problèmes ne seraient certainement pas résolus pour autant, loin de là, mais du moins ils s'éviteraient certains d'entre eux du simple fait qu'ils sont en quelque sorte leurs propres maîtres. Bien que théoriquement la plus sûre, cette formule,encouragée par certaines associations, est malheureusement peu utilisée en raison des difficultés qu'elle représente : de son coût, toujours plus élevé que celui pratiqué dans les lotissements ou en copropriété, et surtout de la professionnalisation croissante de la construction.

Mis à part la situation ci-dessus, les acquéreurs éprouvent beaucoup de difficultés pour obtenir satisfaction de la part du maître de l'ouvrage. On sait que juridiquement, ce dernier dispose de certains pouvoirs pour obtenir des entreprises réparation des désordres de la construction. Or, dans les faits, il est très loin de se faire obéir comme le souligne l'étude du C.N.E.I.L. (14) sur laquelle nous allons continuer de nous appuyer. C'est en effet au moment de l'achèvement et de la livraison du logement que se dénouent les tensions et les conflits apparus au cours de l'édification de l'immeuble. Quand on sait les conditions socio-économiques de la construction en France, il y a tout lieu de croire que la résolution des malfaçons risque bien de ne pas être facilitée (cf. 1ère Partie). Parfois ou souvent (très ?) le promoteur fait preuve d'une diligence insuffisante pour faire relever les vices apparents au moment de la réception (cf. supra). De plus, souligne ce rapport, "il arrive aussi que le promoteur s'abstienne d'agir avec toute l'efficacité souhaitable auprès des entreprises - soit qu'il cherche à obtenir d'elles, pour d'autres chantiers en préparation, des soumissions à des prix intéressants, soit qu'il fasse partie du même groupe que les entreprises en cause (ce qui est assez fréquent)(1), soit qu'il redoute de voir sa propre responsabilité mise en cause à raison des initiatives qu'il a pu prendre sur le plan technique, voire dol ou manoeuvres diverses ...)". Il peut aussi retarder le plus longtemps possible toutes actions en référé en prétextant à tort ou à raison la nécessité d'explorer auparavant toutes les possibilités d'accord à l'amiable. L'emploi de la retenue de garantie peut s'avérer inopérant devant des "entreprises qui estiment plus avantageux de renoncer à percevoir le solde de ce qui leur est dû, plutôt que de procéder à des réparations et mises au point beaucoup plus coûteuses, une fois leur personnel affecté à d'autres chantiers (ceci est particulièrement vrai si la retenue de garantie a déjà fait l'objet d'un déblocage partiel)" (p. 178). En conclusion, si juridiquement parlant le promoteur a les moyens d'agir,dans la réalité concrète, il en est empêché par les relations économiques réciproques le rattachant aux autres intervenants, entreprises en particulier. Or on connait la force prépondérante de ces liens.

A cette cause fondamentale d'ineffectivité de la Justice, difficilement surmontable hormis des changements économiques profonds dans les conditions économiques de production du bâtiment (cf. 1ère Partie et conclusions générales), s'ajoute la faiblesse des acquéreurs sur laquelle d'ailleurs le promoteur s'appuie comme le souligne le rapport du C.N.E.I.L., organisme particulièrement bien placé pour connaître le comportement des promoteurs. "Le promoteur, lit-on page 178, sait aussi, d'expérience, que s'il laisse du temps s'écouler après les réclamations, il a d'assez fortes

---

(1) L'analyse des conflits concernant des promoteurs "majeurs" montrera bien des cas de ce genre. (cf. chapitre suivant).

chances d'obtenir l'abandon des positions primitives des réclamants". Et p. 173 : "Les promoteurs, architectes et entrepreneurs comptent parfois de façon manifeste sur ce barrage qu'assure la lourdeur des actions contentieuses".

Comme dans les phases précédentes et peut-être davantage l'ineffectivité de la Justice devient de plus en plus importante. La législation existe mais sous l'effet conjugué de la prépondérance du pouvoir des constructeurs et de la carence de celui des acquéreurs, elle est soit inapplicable, soit inappliquée. On pressent donc à travers ces brèves analyses qui, d'ailleurs, n'ont rien de nouveau, que seules des interventions plus fréquentes de la Justice (cf. l'expérience du substitut du procureur de la République), la mise en oeuvre du référé-provision et un pouvoir accru des consommateurs devraient permettre de briser ce cercle. On verra comment au cours de la troisième partie de ce travail. Ainsi se vérifie le jugement à l'emporte-pièce de cet avocat spécialisé dans la défense des acquéreurs : "Tout l'actuel système de protection des acquéreurs n'est qu'une passoire". On va en avoir confirmation lors de l'examen des degrés suivants d'ineffectivité de la Justice.

2.4. - Quatrième stade : des assurances insuffisantes.

Bien entendu, les acquéreurs, sauf les maîtres d'ouvrages individuels n'ont pas à entrer en contact avec les assurances de la construction dont ils ignorent très certainement l'existence. Ce sont les promoteurs et constructeurs qui font appel à ces dernières. Or on sait combien sont limités leurs interventions comme le rappelle le rapport déjà cité : Imprécisions de la frontière "entre ce qui relève des garanties biennale et décennale et ce qui incombe à l'entreprise", non-reconnaissance par la police maître d'ouvrage de la plupart des sinistres déclarés par les promoteurs ou les entreprises, "liste très importante d'exclusions - ce dont les promoteurs ne s'aperçoivent souvent qu'une fois le sinistre intervenu", liberté des compagnies et mutuelles d'orienter, à leur gré, le règlement du litige, ce qui est particulièrement inquiétant quand on sait que 95 % des litiges portés à la connaissance des assurances sont réglés à l'amiable (1).

Parmi ces limites, on relèvera plus spécialement "celle concernant la tendance de la Section Construction à ne pas appliquer la nouvelle police maître d'ouvrage dans l'esprit exact où elle avait été conçue : au lieu de faire le nécessaire pour qu'il soit remédié d'abord aux malfaçons (la recherche des responsabilités intervenant après) par la voie la plus rapide, c'est-à-dire l'acceptation (après discussion sur son montant) du devis des réfections nécessaires, la Section s'efforcerait, semble-t-il, d'obtenir des architectes ou des entreprises, la réfection des travaux mal faits, ce qui est générateur de délais". (p. 179) (2).

---

(1) Chiffre avancé au cours d'une interview par un responsable du G.E.C.O.

(2) Dans le cadre de l'enquête complémentaire sur le référé-provision, un magistrat interrogé a vivement critiqué les flagrantes insuffisances de la police maître d'ouvrage qui comporte "un clavier considérable de clauses d'exclusion".

Ce comportement changera-t-il avec la nouvelle loi sur les assurances ? En principe, oui. Mais, en fait, qu'en sera-t-il ? C'est une question à laquelle on ne peut répondre dans l'immédiat mais qu'on se posera par la suite, en particulier à propos de certains sinistres graves affectant de nombreux logements comme tel ou tel de ceux décrits dans le deuxième chapitre de la première partie. Les assurances accepteront-elles, au vu d'une expertise même très sérieuse, d'entreprendre, séance tenante, 60 cuvelages à 30.000 ou 40.000 francs l'un ? Il y a fort à parier que non.

2.5. - Cinquième degré : l'intervention d'un arbitre.

Expertises amiables et judiciaires, arbitrages sont choses connues. Aussi on ne s'y attardera guère si ce n'est pour indiquer les incidences de ces procédures sur la non résolution des malfaçons. On montrera que, dans ce cinquième degré comme dans le précédent, les acquéreurs sont de plus en plus laissés à l'écart. Empêchés d'intervenir directement, ils se voient de par la législation contraints de laisser à des tiers : maîtres d'ouvrage, assureurs, institutions jouant le rôle d'arbitre, le soin de régler leurs problèmes. En fait, ils ne sont qu'une force de pression.

Les expertises amiables, qui d'ailleurs ont disparu depuis la récente réforme du référé-provision, sont intéressantes à signaler en raison même de leur inefficacité. N'engageant pas les parties et au surplus étant onéreuses, ces dernières hésitent à y recourir. De plus, comme le rappelait le rapport pré-cité "une expertise qui se conclut par une conciliation ne permet pas à l'entreprise qui doit exécuter de nouveaux travaux d'obtenir leur prise en charge par sa compagnie d'assurances. Elle préfère donc une décision judiciaire, chaque fois que l'importance des sommes en jeu lui paraît le mériter" (p. 180). Belle prime à l'inertie !...

Quant aux expertises judiciaires, du moins telles qu'elles se déroulaient avant l'introduction du référé-provision (1), elles étaient en fait vouées à l'échec . Comme les précédentes et celles pratiquées actuellement dans le cadre des nouvelles procédures, elles se heurtent aux difficultés propres à l'activité du bâtiment. Alors que dans d'autres domaines "le travail de l'expert se limite à dire s'il y a ou non dommage, et à en évaluer l'importance, il lui incombe, en outre, de dégager les éléments à partir desquels le juge (...) pourra effectuer un partage de responsabilités". Or quand on sait que celui-ci concerne fréquemment plusieurs parties, on devine la difficulté de la tâche. A ces obstacles spécifiquement techniques, s'ajoutent ceux d'ordre juridique qui d'ailleurs ont sensiblement changés depuis la réforme sur le référé-provision. On verra qu'en apportant un cadre juridique plus strict, cette nouvelle procédure a considérablement facilité le travail des experts sans pour autant éliminer certains problèmes propres à l'exercice de cette profession.

Mais, dans le cadre de cette analyse rapide de quelques situations-types d'ineffectivité mieux vaut s'attarder davantage sur les arbitrages considérés en tant que lieux privilégiés d'ineffectivité de la Justice ou de "Justice parallèle". Bien que théoriquement et juridiquement séduisants les arbitrages ou du moins certains d'entre eux risquent bien, ainsi qu'on va le voir, d'être des pièges pour les acquéreurs.

---

(1) Et encore dans les tribunaux de province n'ayant pas mis en oeuvre cette procédure.

On sait, comme l'a indiqué P. BELLET (81a) que l'arbitrage constitue une des réponses des milieux commerçants et industriels à l'inadaptation des méthodes judiciaires. Très développé dans "les litiges sur marchandises et contestation de qualité" et dans les grands problèmes internationaux, l'arbitrage l'est relativement peu dans le bâtiment en raison d'une part des difficultés rencontrées dans le choix d'un arbitre une fois le litige survenu et, d'autre part, de l'impossibilité juridique d'introduire des clauses compromissoires dans le domaine de la construction, la nature juridique de société à forme civile et, plus encore, celle des contrats passés entre un vendeur d'immeubles et ses clients s'y opposant.

En dépit de ces obstacles, des organismes ont tenté de développer l'arbitrage. Tel est le cas du C.N.E.I.L. qui dispose d'une petite expérience en la matière puisque il déclare avoir "rendu au cours des dernières années (avant 1973) une trentaine d'arbitrages, le plus souvent comme amiable compositeur". Malgré l'inscription de clauses relatives à l'arbitrage dans les conventions passées avec les promoteurs, cet organisme n'a pu intervenir en raison notamment de l'opposition des notaires qui refusaient "de faire mention de cette clause dans les contrats de vente passés avec les acquéreurs, estimant qu'en matière civile, elle était sans valeur". De l'avis même de cet organisme, les résultats sont relativement maigres : "Les obstacles ... n'ont permis au C.N.E.I.L. de régler qu'un nombre limité de conflits par la voie de l'arbitrage. Mais l'expérience acquise a permis de tester les possibilités offertes par ce mécanisme et de dégager les conditions d'une application beaucoup plus large ... Des affaires qui traînaient en longueur depuis longtemps (concernant souvent des promoteurs extérieurs au C.N.E.I.L.) ont pu être réglées dans des conditions généralement satisfaisantes - étant toutefois admis que souvent l'une ou l'autre partie a tendance à considérer que l'arbitre s'est montré trop sévère - ce qui ne fait pas de cette mission d'arbitre une sinécure !".

Ce bilan, tel qu'il ressort des lignes ci-dessus n'est guère convaincant. Aucun chiffre n'est cité. Par ailleurs, on ne sait rien non plus sur la valeur des sentences rendues et, encore moins, sur la satisfaction des acquéreurs ce qui est, pourtant, un des critères permettant de s'assurer,partiellement au moins,de la validité des accords conclus. (1).

Peut-être que l'état actuel des déplorables conditions dans lesquelles est rendue la Justice dans ce domaine rend inévitable le développement de l'arbitrage. En un sens ce serait "un moindre mal" la Justice ne pouvant, en tout état de cause, résoudre tous les problèmes nés des malfaçons.

Cependant compte-tenu d'une part des inconvénients propres à ces arbitrages comme aux autres - inconvénients qui ont été soulignés par P. BELLET (81a) : accroissement considérable de la durée du litige en cas d'échec, absence ou rareté du libre choix des arbitres, honoraires élevés, recours inévitables aux experts, absence de toute jurisprudence - et, d'autre part, de la carence des acquéreurs, de leur subordination écono-

---

(1) Le temps nous a manqué pour effectuer une enquête systématique sur la base d'un échantillonnage statistiquement valable. D'ailleurs un travail de ce genre aurait plus facilement trouvé sa place dans une étude sur l'arbitrage en matière immobilière que dans celle-ci.

mique et, surtout, du pouvoir économique considérable détenu par les forces productives, on ne peut que se montrer particulièrement sceptique, faute de pouvoir exercer une certaine sévérité,(1) quant à la qualité des arbitrages ainsi rendus. Pour qu'ils soient justes ou du moins qu'ils résolvent aussi équitablement que possible les conflits, il faudrait au moins que des associations de consommateurs fassent effectivement parti de tels organismes, ce qui n'est pas le cas pour le C.N.E.I.L. dont le conseil d'administration est composé de représentants des constructeurs, des banques et établissements financiers spécialisés, des organisations professionnelles (F.N.B., Assurances) et enfin des organisations et associations professionnelles intervenant dans le domaine du logement : P.A.C.T., A.G.I.R.C., U.N.C.A.F., Conseil Supérieur du Notariat. Il semble donc qu'on puisse appliquer à ce type d'arbitrage ce qu'écrivait M. AYDALOT à propos des arbitrages en général. Il y a "incertitude sur la qualité des arbitres et risque de rupture d'équilibre entre les parties n'accusant pas le même poids" (2) En définitive, seul un organisme réellement indépendant est susceptible de solutionner équitablement ces conflits et litiges. Mais, alors, à quoi bon et à quoi sert la Justice ? En particulier, de quelle utilité est le référé,provision ou pas ? Tel est d'ailleurs l'avis de M. AYDALOT dans l'article pré-cité : "C'est dans la voie de l'extension de ses pouvoirs (du juge des référés) qu'il faut s'engager en réduisant au minimum indispensable les formalités, les frais, le rôle des intermédiaires". Opinion qu'on retrouve aussi sous la plume de M. P.ARPAILLANGE : "Il est aussi nécessaire de toujours rechercher la simplification de la procédure, condition essentielle de la rapidité de la justice. Il faut notamment que la procédure de référé se développe encore" ... (2) Mais c'est aborder là ce qui fera l'objet de développements plus importants au cours de la 3ème partie du rapport.

S'il fallait une dernière preuve de l'ineffectivité de la Justice nous l'avons à présent. Reste à examiner dans la suite de ce chapitre les rapports existant entre les justiciables victimes de malfaçons et la Justice, c'est-à-dire, ce qui a trait à son efficacité.

3 - L'insuffisante efficacité de la Justice -

A s'en tenir au seul domaine du logement (3) il ne fait guère de doute qu'un grand nombre et peut-être davantage de malfaçons immobilières ne sont pas portées à la connaissance de la Justice comme le souligne l'enquête du CREDOC déjà citée : "Dans cette optique, on peut faire l'hypothèse que si un grand nombre d'affaires échappe à l'institution c'est, en partie, dû au fait que le rapport de forces est tellement favorable à l'un

---

(1) Il faudrait pour ce faire disposer d'enquêtes permettant de juger de leurs valeurs. Beaucoup d'habileté et de prudence seraient nécessaires sans pour autant garantir la valeur du résultat.

(2) cf. Le Monde du 20.09.1978

(3) Dans les constructions de bureaux, d'usines, etc ... le recours aux expertises et aux artibrages est paraît-il très fréquent.

des deux protagonistes que la relation dialectique entre eux ne peut pas s'instaurer ni a fortiori être portée devant un tribunal. Ceci est donc un nouvel aspect de l'inégalité d'accès à la justice, dans la mesure où la position dominante d'un acteur social par rapport à un autre est telle qu'ils ne risquent pas de se trouver en conflit ouvert et donc de recourir à la justice. Cela explique peut-être le petit nombre d'affaires de propriétaire/ locataire, de malfaçons immobilières, de dettes-traites impayées (...). En effet, dans la plupart de ces cas, le rapport de forces est loin d'être équitable ou même sujet à variations. Les sociétés locatives, les promoteurs immobiliers et les organismes de crédit disposent de tels moyens informels face à leurs "clients" que ceux-çi sont sans doute dans l'incapacité la plus totale d'envisager même de recourir à la justice; sans oublier leur "solitude" face à des organismes constitués. Une recherche visant à expliciter ces relations de dominés à dominants et les mécanismes de pression qui en dérivent ne manquerait pas d'apporter un éclairage nouveau sur l'inégalité d'accès à la justice. Encore faudrait-il, si ces conflits pouvaient monter jusqu'à elle, que l'institution judiciaire puisse contribuer à les résoudre avec efficacité".

Ce sera précisément le but des chapitres suivants où l'on s'efforcera de démêler à travers l'étude de quelques cas les différents facteurs socio-économiques contribuant à entraver l'action de la Justice.(1).

S'il y a beaucoup de désordres non soumis à l'arbitrage de la Justice, il reste tout de même une proportion non négligeable de conflits de construction portés à sa connaissance. Il importe donc de les connaître et surtout de se faire une idée aussi précise que possible des rapports établis entre les usagers de la Justice victimes de malfaçons et l'institution elle-même. On s'appuiera pour ce faire sur la seule enquête existant dans ce domaine, à savoir, celle effectuée par le CREDOC sur "Les Français et la Justice civile".

Si ce travail apporte de précieuses informations notamment en ce qui concerne la description socio-économique des victimes de désordres de la construction, il n'en demeure pas moins vrai que sa portée est relativement limitée surtout compte-tenu de nos propres objectifs? Au petit nombre de victimes de malfaçons - une quarantaine sur un échantillon de 641 usagers répondants (cf. infra) - s'ajoute un certain nombre d'omissions probables comme celles concernant les désordres affectant les parties communes des copropriétés et des lotissements. Même s'ils payent leur quote-part bien des copropriétaires ne sont pas toujours au courant de ces questions surtout s'il s'agit de grandes copropriétés. De plus, cette enquête ne s'adressant qu'à des particuliers, elle ne pouvait prendre en considération les autres types de malfaçons affectant les usines, les bureaux ou les entrepôts . Enfin, on ne sait ni s'il s'agit de désordres concernant les logements neufs ou anciens, ni d'individuels ou de collectifs.

---

(1) Plus, à tout mettre en oeuvre de telle sorte que l'intervention de la Justice apparaisse comme inutile ou accessoire.

Ces réserves présentées - réserves qui d'ailleurs n'entachent pas la valeur de l'enquête - les résultats fournis sont, comme on va le voir, particulièrement révélateurs des difficultés rencontrées par la Justice pour se rendre efficace. On se limitera à quelques points essentiels. Le lecteur désireux d'en savoir davantage, notamment sur la place des malfaçons par rapport aux autres types d'affaires (divorces, accidents de la circulation, etc ...) pourra se reporter à l'ouvrage en question (63).

A propos des usagers de la Justice victimes de malfaçons, on se posera les questions suivantes : quelles sont leurs principales caractéristiques socio-démographiques, les circonstances d'utilisation de la Justice (caractéristiques des plaideurs et des affaires, durée et coût du procès), le déroulement de leur affaire pendant le procès, leur niveau de satisfaction et enfin, leur image de la Justice et leurs opinions sur la famille judiciaire ?

Sur 100 français interrogés 7,2 % (1) ont eu ou avaient recours (au moment de l'enquête en 1973) à la Justice pour une affaire de malfaçons immobilières, c'est-à-dire qu'ils ont du, au cours des dix dernières années, engager une action en Justice à ce propos. "La propension à être usager est-il écrit dans cet ouvrage, est surtout notable chez les personnes assez âgées : 7 % (50-64 ans), dans les classes supérieures et chez les petits indépendants : 25,8 %, dans les grandes villes : 9,9 % (plus de 100 000 habitants) et chez les possesseurs de hauts revenus : 10,8 % (plus de 2.500 F./mois) " (p. 42). Géographiquement la répartition des usagers est la suivante : Sud-Ouest : 13,8 %, Ouest : 12 %, Sud-Est : 3,4 %, Nord-Est : 3,9 % (sans réponse : 2,8 %). Bien qu'une des plus faibles par rapport aux autres affaires (divorces, accidents de la circulation), cette proportion qui, à coup sûr, demeure inférieure à la réalité (non prise en compte de conflits concernant les parties communes intérieures et extérieures taux d'ineffectivité considérable)(2) souligne encore la gravité du mal. Près de 10 français sur 100 victimes de désordres de la construction, c'est beaucoup et c'est surtout révélateur d'une situation économique profondément dégradée dont les difficultés de la Justice n'en sont en fait que le prolongement logique. Il serait intéressant de connaître la proportion des désordres dans la construction des bâtiments industriels.

Sur le plan des caractéristiques des affaires de malfaçons, l'enquête apporte quelques résultats intéressants malgré la faiblesse des effectifs. On retiendra cependant qu'il s'agit d'affaires qui se plaident le plus souvent devant le Tribunal de Grande Instance (39.5 % contre 21 % au Tribunal d'Instance et 15.8 % dans d'autres lieux (sans réponse : 23.7 %),

---

(1) Ce taux ainsi que les suivants mentionnés dans cet alinéa ont été calculés sur la base d'un échantillon de 1 146 usagers de la Justice. Ceux qu'on trouvera ci-après et décrivant les comportements des usagers (utilisation, satisfaction, etc ...) l'ont été sur la base d'un échantillon plus petit de 641 personnes. Pour plus de détails se reporter à l'introduction et au chapitre 1 de l'enquête citée.

(2) Se référer à ce sujet au cas des Chalandonnettes exposé au chapitre précédent où un quart des habitants se déclaraient mécontents de la qualité de la construction, sans compter les autres personnes insatisfaites de la construction.

qui font l'objet d'appel à raison de 35 % - ce qui est le taux le plus élevé avant même les accidents de la circulation - dont la durée moyenne s'élève à 27,9 mois, ce qui est l'une des plus longues des différentes affaires civiles examinées dans cette enquête (divorces, pensions, accidents de la circulation, etc ...) (1) et enfin, qui coûtent relativement peu par rapport à ce que l'on sait d'après les statistiques des assurances, puisque le coût actualisé à la date de l'enquête (1973) était de 3 520 francs. En réalité, l'histogramme des coûts révèle l'existence de deux types de mal-façons puisqu'on a d'un côté 56,3 % d'entre elles s'élevant à moins de 1 000 francs et, de l'autre, 31,5 % dont le montant dépasse 2 000 francs, avec une forte majorité entre 3 000 et 6 000 francs.

A propos du déroulement de l'affaire, on rappellera que 67.6 % des plaideurs se sont faits assistés d'un auxiliaire contre 11.8 % qui n'en ont pas demandé (20.6 % de sans réponse) et que 52.6 % ont suivi leur affaire avec beaucoup d'intensité (26.3 % s'y sont un peu intéressé et 21.1 % presque ou pas du tout). Quant aux motivations les ayant poussés à entreprendre une action en Justice, elles sont révélatrices des problèmes spécifiques qui se posent à eux ainsi que du climat particulier régnant entre les parties. 25 % des plaideurs sont motivés par la recherche d'une réparation judiciaire ("pour obtenir des dommages et intérêts"), 21.4 % le sont pour des raisons légalistes ("pour défendre leurs droits") et 14.3 % y vont par "dépit" c'est-à-dire, selon le libellé exact de la question "parce qu'ils n'ont pu s'arranger autrement". Les autres, soit 21.4 % se répartissent en deux lots égaux : 10.7 % sont poussés par des motivations matérielles, concrètement "pour récupérer l'argent qu'on leur devait" et 10.7 % "pour mettre fin à une situation intolérable" (motivations psychologiques). Enfin, 14.3 % avouent d'autres raisons et 3.6 % ne formulent aucune réponse.

Les jugements portés par ces victimes des désordres de la construction sur le fonctionnement de la Justice sont eux aussi révélateurs de l'insatisfaction que leur procure l'institution judiciaire. Ils la trouvent lente (60.5 %), complexe (59.7 %) et trop chère (36.8 %). Le juge leur apparaît comme quelqu'un de difficilement accessible ce qui, d'après eux, n'a pas facilité le règlement de l'affaire (34.2 %), sans compter qu'ils ont le sentiment que "les juges n'ont pas vraiment essayé de comprendre leurs vrais problèmes" (31.6 %) (2).

Non seulement ils sont insatisfaits mais ils estiment aussi que la décision rendue à leur égard est inique pour tout un ensemble de raisons convergentes montrant bien qu'il s'agit en fait de la lutte du pot de terre contre le pot de fer. En effet, les causes principales de l'iniquité des

---

(1) Les résultats détaillés sont : moins d'un an : 25.1 %; de 1 à 3 ans : 56.3 %; 3 ans et plus : 12.5 %; sans réponse : 6.1 %. Ces chiffres sont nettement inférieurs à ceux fournis par les Compagnies d'Assurances (75 % durent plus de 8 ans). Il doit donc s'agir de désordres d'importance mineure relativement à ceux ayant fait l'objet d'indemnisations par les assurances.

(2) Le total dépasse 100 % en raison des réponses multiples.

décisions rendues à leur égard tiennent dans la puissance de leur adversaire. Bien organisé et habitué au système judiciaire (70 %), il est souvent de mauvaise foi (50 %), exerce des pressions ou sait utiliser à bon escient ses relations (50 %), sans compter que souvent il est plus riche que l'acquéreur lésé (50 %). Bref, ils ont le plus souvent affaire à un organisme dont la suprématie ne fait plus aucun doute comme le rappellait l'auteur de l'enquête du CREDOC : "Sans trop de risque d'erreur, on peut, cette fois-ci, faire l'hypothèse qu'il s'agit de personnes physiques qui se sont trouvées soit en face de personnes morales (sociétés locatives, entreprises, organismes de crédit) possèdant des services juridiques bien rôdés et contre lesquels elles se sont trouvées démunies, soit en face d'adversaires mieux préparés qu'eux parce qu'ayant déjà eu recours à la justice pour ce type d'affaire (propriétaires, commerçants par exemple). C'est bien le processus qui débouche sur une décision qui est remis en cause ici dans la mesure où si en droit il y a égalité entre les plaideurs, en fait cette égalité est un leurre précisément parce que l'institution traite apparemment égalitairement des plaideurs entre lesquels existe un rapport de forces favorable à l'un et défavorable à l'autre". (nous soulignons).

Quand on aura **analysé** les cas de litiges on pourra se faire une idée encore plus précise et concrète des graves difficultés que traverse la Justice face à un pouvoir économique de plus en plus fort et de plus en plus concentré. Ainsi se précise peu à peu la subordination de fait du pouvoir juridique et judiciaire au pouvoir économique qu'on retrouvera sous d'autres aspects au cours de ce rapport.

Enfin, la Justice leur semble singulièrement manquer d'efficacité, ce qui évidemment ne surprend pas après ce qu'on vient de lire. 70 % d'entre eux estiment qu'elle "règle mal" les litiges consécutifs à des malfaçons. C'est avec les affaires de propriétaire/locataire l'un des taux les plus élevés (divorces 64.9 %, pensions alimentaires 58.4 %, etc ...). De plus, on assiste au cours du procès à une détérioration des relations interprofessionnelles entre la victime et son ou ses adversaires puisque 42.6 % déclarent avoir eu de très ou assez mauvaises relations et seulement 23.7 % de très ou assez bonnes relations. Ce qui s'explique très bien quand on connaît la lenteur, la complexité de la procédure et aussi les subterfuges utilisés par les constructeurs.

On notera aussi l'apparition d'une tendance assez nette à ne pas avoir de relations du tout avec les adversaires. Ce point est intéressant à relever car il est peut être l'indice d'une nouvelle **modal**ité d'exercice de la Justice où, comme dans les accidents d'automobile, la victime laissera aux compagnies d'assurances le soin de mener à bien le règlement de son affaire. La nouvelle loi sur l'assurance de la construction risque bien d'accélérer ce processus où la recherche des responsabilités se fera probablement, du moins pour tous les cas de faible importance, sur la base d'une certaine automaticité s'appuyant sur des schémas et des barêmes standardisés comme en matière d'accidents non corporels de la circulation. Mais ce n'est là qu'une hypothèse. En tout état de cause, un tel système ne pourrait concerner que les désordres où les responsabilités respectives sont rigoureusement définissables. (1).

---

(1) Certains avocats voient là un recul du droit.

Ainsi non seulement beaucoup de conflits s'échouent aux portes des tribunaux mais ceux qui y pénètrent sont résolus de manière insatisfaisante pour les acquéreurs. Trop nombreux, vu les moyens mis à la disposition de l'institution, trop longs à être solutionnés, trop coûteux surtout pour les acquéreurs modestes et isolés, trop complexes ce qui nécessite obligatoirement le recours à un auxiliaire, ils débouchent souvent sur des décisions que les justiciables considèrent à juste titre comme iniques : le juge est inattaquable et le promoteur et/ ou le constructeur font preuve d'une suprématie technique et juridique devant laquelle nombre d'acquéreurs se trouvent démunis.

x

x x

"Chaque fois qu'un candidat à la propriété achète un logement neuf, il "achète" en même temps un procès" a l'habitude de répéter un avocat spécialisé dans la défense des acquéreurs. Boutade bien sûr, mais qui en dit long sur la gravité de la situation.

Ainsi avant même de déposer son affaire entre les mains de la Justice, si toutefois il y songe, ou est obligé d'y recourir en raison de l'importance des désordres, l'acquéreur doit franchir de multiples obstacles. Alors que la majorité des accédants fait preuve d'une sous-information notoire qu'accusent quelques brillantes exceptions, on ne leur propose que des procédures d'achat privilégiant en fait davantage les intérêts économiques des constructeurs que ceux des acquéreurs et, au surplus, compliquées et présentées de façon plus théorique que pratique. Même une fois dans les lieux l'accédant ne sait pas toujours détecter des désordres parfois patents alors que pourtant, il suffirait d'un minimum de connaissances techniques pour pouvoir formuler les réserves qui s'imposent normalement à toute personne avertie. D'ailleurs les connaîtrait-il qu'il n'aurait pas toujours la possibilité, le courage ou les moyens de se dégager d'une passivité chronique dans laquelle l'ensemble du système socio-technico-économique le tient. On a cité quelques exemples particulièrement symptomatiques qui ne font que préfigurer ce qu'on exposera au chapitre suivant. Aussi préfère-t-il, en particulier s'il fait partie des milieux modestes d'ouvriers ou d'employés, effectuer lui-même les réparations plutôt que d'affronter promoteurs ou constructeurs et de lutter avec eux, surtout s'il n'est pas appuyé par une association d'usagers bien organisée et combative. Et pourtant, ainsi qu'on l'a vu en présentant deux expériences novatrices, si la Justice était davantage présente sur les lieux mêmes, si elle était plus proche des réalités économiques et sociales vécues par les justiciables, cela pourrait

être le début d'un renversement des rapports de forces actuels. Tente-t-il des arrangements à l'amiable - procédure qui apparemment semble adaptée à la solution de ses problèmes - et il risque très rapidement de se trouver pris dans une série de pièges. Si les désordres sont minimes, le promoteur ou n'agit pas, pensant que l'acquéreur y remédiera de lui-même, ou fait procéder à des réparations à condition qu'elles soient peu coûteuses. Par contre, si les désordres sont graves, il a parfois tout intérêt à "se faire traîner en justice" puisque c'est là seulement qu'il pourra être couvert par les assurances et aussi se décharger d'une partie de son éventuelle responsabilité. Mais pour que l'accèdant obtienne satisfaction faudrait-il encore que les assurances interviennent effectivement et, si tel est le cas, qu'elles assurent correctement ce qui, non plus, n'est pas toujours évident. Enfin, l'arbitrage, qui bien souvent tente l'acquéreur et, pour des raisons encore plus évidentes, le promoteur, peut se révéler comme la meilleure ou la pire des solutions. Mais, en raison même de la suprématie du producteur, c'est vraisemblablement plus souvent mauvais que bon pour le propriétaire.

En résumé, qu'il s'agisse de l'un ou de l'autre des degrés d'ineffectivité, les accédants ont beaucoup de difficultés à se dégager du réseau de contraintes économiques et juridiques que leur impose un système de protection - peut-être valable dans une société d'interconnaissance - mais qui, aujourd'hui, protège beaucoup plus les producteurs que les consommateurs.

Ce sont d'ailleurs ces mêmes raisons qui expliquent le manque d'efficacité de la Justice. Même si de nombreux conflits et litiges ne se transforment pas en contentieux, il en reste encore beaucoup trop pour des tribunaux toujours surchargés. Derrière les obstacles rencontrés par les victimes des malfaçons - obstacles qu'on retrouve d'ailleurs dans la plupart des autres affaires - il faut voir l'affrontement entre les producteurs et les acquéreurs. Trop souvent, ainsi que le répètent les enquêtés à longueur d'interviews, c'est la lutte du pot de terre contre le pot de fer.

Mais n'est-ce pas là tout le fond du problème, même si on ne peut en avoir une idée parfaitement claire puisque les analyses de cas n'ont pas encore été entreprises ? En fait, s'il y a de si nombreuses situations d'ineffectivité, si la Justice paraît aux yeux de beaucoup, à commencer par certains juges, comme peu efficace, ce n'est pas tellement qu'elle soit absente, comme on l'indiquait au début de ce chapitre, mais c'est parce qu'elle repose sur des bases devenues caduques, inopérantes, nous voulons dire sur la liberté contractuelle, sur le fait que le contrat est devenu aujourd'hui une pure fiction comme on l'a rappelé en diverses occasions. "L'appareil judiciaire écrit Y. DEZALAY dans un article consacré à l'attitude de la Justice à l'égard des mauvais payeurs, après avoir contribué à imposer la liberté contractuelle dans une société où elle se heurtait aux structures sociales antérieures (Loi Le Chapelier sur les corporations), continue à en être un des plus fermes soutiens alors même qu'elle est vidée de sens par l'étatisation et la concentration du pouvoir économique". (1). C'est précisément le constat auquel vont nous conduire les études de cas et l'ana-

---

(1) Le Monde Diplomatique, Janvier 1978.

lyse du phénomène capital de la dilution des responsablités qui feront l'objet des deux chapitres suivants. Ainsi nous répondrons à l'un des voeux exprimés par Y. BARAQUIN (63) lorsqu'il souhaitait que soit entreprise "une recherche visant à expliciter ces relations de dominés à dominants et les mécanismes de pression (ce) qui ne manquerait pas d'apporter un éclairage nouveau sur l'inégalité d'accès à la Justice".

x x

x

C H A P I T R E II

PROCESSUS DE PRODUCTION
ET
EXERCICE DE LA JUSTICE

(études de cas)

Avec ce chapitre nous abordons un point essentiel de notre démonstration. Après avoir indiqué les faiblesses du fonctionnement économique actuel du B.T.P. en particulier la dégradation des conditions de travail de l'artisanat du bâtiment, puis souligné la carence individuelle mais aussi collective des acquéreurs ainsi que l'ineffectivité de la Justice, on démontrera à l'aide de cas judicieusement choisis, comment ces facteurs économiques et juridiques s'articulent entre eux pour rendre très difficile sinon impossible toute solution au conflit. Il s'agit donc d'une phase capitale de cette étude qu'on ne peut isoler des autres parties qui en sont les compléments.

L'hypothèse de travail sous-jacente à ces études de cas est la suivante. On considère généralement que les principaux auteurs de désordres se recrutent dans la catégorie des petits intervenants : "petits" promoteurs, maîtres d'oeuvre, concepteurs, entreprises du bâtiment et artisans en difficultés, qui n'auraient pas la possibilité d'assumer la maîtrise de l'ensemble de l'acte de construire alors que les "grands" intervenants tels que promoteurs publics et privés, fabricants de maisons individuelles, entreprises de taille importante s'en tireraient mieux du fait qu'ils disposent des moyens essentiels leur permettant un plus grand contrôle du processus de production. Outre qu'aucune statistique publiée ne permet de s'assurer du bien-fondé de cette assertion (1), on démontrera que les participants dits "majeurs" (2) se comportent bien souvent de la même manière que les petits et même qu'ils profitent parfois abusivement d'une législation taillée à la mesure des capacités moyennes des intervenants alors qu'ils ont en mains les atouts essentiels pour contrôler le processus de construction. L'ancienne législation serait donc pour certains d'entre eux un excellent alibi leur permettant de ne pas faire ce qu'on serait en droit d'attendre d'eux du fait qu'ils sont des maîtres d'ouvrage "majeurs". S'ils agissent de la sorte n'est-ce pas précisément que l'ancienne législation ne reconnait pas suffisamment la prééminence du maître d'ouvrage ?

Cette comparaison entre les pratiques des intervenants "mineurs" et celle des "majeurs" étant achevée, on passera à la seconde étape de notre démonstration. On comparera les comportements respectifs des maîtres d'ouvrage "majeurs" (2) tels que définis ci-dessus, d'une part, à ceux d'un "promoteur-industriel" et, d'autre part, à ceux d'un fabricant de maisons individuelles industrialisées (3). Confrontés à des malfaçons immobilières ces agents économiques, à la haute stature économique et industrielle, devraient réparer correctement et rapidement sans faire traîner l'acquéreur et encore moins sans attendre d'être traduit en Justice, proposer aux accédants de véritables contrats de service après vente où l'usager obtiendrait réparation sur simple demande et,

---

(1) Des statistiques existent sur la répartition des sinistres en fonction des différents types de maîtres d'ouvrage mais elles ne nous ont pas été transmises. De surcroît, elles seraient probablement inadéquates et insuffisantes.

(2) Définis au chapitre 1, première partie, page 24.

(3) Est appelé "promoteur-industriel" tout promoteur qui assure lui-même directement soit par filiales étroitement contrôlées, la totalité des prestations afférentes à l'acte de construire hormis la construction elle-même confiée à des sous-traitants d'ailleurs très surveillés. Ce promoteur peut aussi bien construire du collectif que de l'individuel. Mais ce phénomène d'intégration économique verticale étant plus net chez ceux qui s'adonnent à la construction individuelle on a jugé préférable de choisir un promoteur appartenant à cette dernière catégorie. En plus de toutes les prestations indiquées ci-dessus, le fabricant de maisons individuelles industrialisées assure lui-même la construction, les éléments sous-traités étant très limités, et de plus en plus voués à la disparition.

pourquoi pas, offrir des garanties supérieures aux garanties légales notamment dans tous les éléments du logement où la fiabilité de leur production le leur permettrait. Or, comme on le verra, ce n'est pas du tout ce à quoi on assiste. S'il en est bien ainsi, il conviendra de se demander pourquoi et quelles conséquences il y a lieu d'en tirer.

Mais cette démonstration, restée jusqu'à présent dans le cadre de l'ancienne législation, serait assurément incomplète si on n'essayait pas de la prolonger pour voir ce qu'elle implique de changements dans le cadre de la nouvelle législation sur la responsabilité. Dans cette perspective un "industriel du logement", comme on l'appellera, qui serait parvenu à délimiter aussi rigoureusement que possible la fiabilité de son produit et qui, par conséquent, estimerait avec précision l'étendue des risques encourus, n'aurait certainement plus besoin de souscrire une assurance légale, une assurance industrielle suffisant amplement à couvrir ses risques, comme le font beaucoup d'industriels. Il est évident que si ce phénomène se généralisait - ce qui est loin d'être le cas comme le prouvent les statistiques de production (2) - cela signifierait que le logement tendrait à se rapprocher d'une économie plus libérale. Le constructeur de logements, désormais dénommé fabricant, serait donc par bien des aspects assimilable à n'importe quel producteur de biens d'équipement ou de biens de consommation. Il définirait ses propres garanties qu'il proposerait par contrat à ses clients à l'instar de ce que font les constructeurs d'automobiles : un an pour les uns, deux voire trois pour les autres. La garantie du client étant assurée, un arbitrage suffirait probablement pour résoudre les problèmes relatifs à la responsabilité, à l'imitation de ce qui se passe dans l'industrie.

Si cette évolution se confirmait, ce qui est improbable dans l'immédiat du moins, cela signifierait l'élimination partielle ou totale de la Justice. Pour l'instant, on ne peut que la limiter au constat d'un phénomène qui n'est pas propre à ce secteur d'intervention de la Justice et qui n'est peut-être pas aussi négatif qu'il y paraît. On voit donc que cette analyse de cas nous conduit non seulement au-delà de l'ancienne législation - c'était inévitable - mais aussi de la nouvelle. En fait, elle oblige à se poser la question fondamentale : est-ce que la collectivité publique a avantage à laisser définir le contenu des garanties en fonction des forces du marché ou de la concurrence, ou, au contraire, n'a t-elle pas intérêt à garder quelque part un solide butoir, une sorte d'impératif absolu, qui empêcherait cette autre démission devant les responsabilités bien plus nocive que pourrait être l'établissement des normes par les fabricants eux-mêmes ou sous leur pression. A cet égard, des comparaisons avec les pratiques d'autres secteurs de production seraient sûrement très fructueuses.

Il est évident que le moteur principal de cette évolution est la profonde mutation qu'a subi le rôle de maître d'ouvrage. La prochaine qu'on vient d'évoquer et sur laquelle on reviendra au cours du chapitre suivant n'est pas forcément mauvaise en soi, tout dépendant en définitive du contexte économique et politique dans lequel se produira cette évolution. Mais c'est un sujet trop vaste qu'on ne peut que reposer sur la base de ces analyses de cas

---

(1) Cela s'applique plus particulièrement aux fabricants de maisons individuelles.
(2) Bien qu'en progression les ventes de maisons sur catalogue par exemple, ne représentent qu'une faible partie du total des ventes de maisons individuelles, le secteur traditionnel conservant encore une place largement majoritaire.

et qu'on reprendra de manière plus synthétique au cours du chapitre troisième de cette partie.

Pour répondre aux objectifs ci-dessus on a choisi six cas correspondant à différents processus de production.

Les trois premiers cas concernent des petits promoteurs et maîtres d'oeuvre. On trouvera un cas où il y a eu passation d'un marché de travaux, un autre où l'acquéreur s'est adressé à un constructeur spécialisé et a passé probablement un contrat de maison individuelle sur plan, et enfin un troisième où il s'agit d'un lotissement de 63 pavillons vendu par un promoteur moyen dans le cadre de la loi de 1967 sur la vente en l'état futur d'achèvement.

Dans les deux cas suivants (Partie B), il s'agit de promoteurs de grande envergure ayant à leur acquis la construction de plusieurs milliers de logements. La première de ces monographies est un peu différente de la suivante en ce sens qu'elle ne traite pas d'un conflit précis, mais de l'ensemble des conflits qu'a dû affronter ce promoteur privé au cours de ses dix huit années d'exercice de l'activité de promoteur immobilier. La seconde, la plus détaillée de toutes et la plus riche d'enseignements, décrit un conflit entre un promoteur-industriel public et des attributaires-allocataires.

Dans le cadre de cette seconde analyse de cas on établira un parallèle entre l'organisation économique de ce promoteur public et celle d'un fabricant de maisons individuelles industrialisées qui est un véritable industriel du logement en ce sens qu'il contrôle toutes les étapes du processus de production, construction comprise. L'intérêt de cette confrontation est de montrer que même un industriel du logement ne va pas au bout de sa propre logique économique, dans l'ancienne législation bien sûr, mais aussi dans la nouvelle. C'est un exemple qui montre clairement tout l'avantage qu'il y aurait à n'avoir du côté des constructeurs qu'un seul et unique responsable endossant toute la responsabilité face à l'acquéreur, à charge pour lui d'assurer les indispensables contrôles sur tous ses partenaires ou sur ses propres services s'il fabrique tout par lui-même. A l'occasion de cette comparaison on évoquera le comportement de ce véritable industriel du logement face à une situation conflictuelle dont on ne présentera que les conclusions. Ce sera le troisième cas. On verra que ses pratiques sont celles d'un maître d'ouvrage "mineur" et non pas d'un industriel.

On pourra peut-être juger trop détaillées certaines de ces monographies. Mais quand on veut, comme c'est notre intention, démonter la mécanique sociale, décrire les divers processus à l'oeuvre dans la production des malfaçons, comment procéder autrement qu'en démontant pièce par pièce chacun des éléments le composant? Tout l'intérêt de ce chapitre réside là.

Il n'a pas toujours été possible d'interroger tous les partenaires du conflit. C'est une des difficultés de la méthode choisie. Cependant, même dans les deux cas où ces contacts n'ont pu être établis, cas de l'entreprise A et cas de l'industriel H traduit en Justice par un de ses clients, on a pu obtenir suffisamment d'informations pour être assuré des conclusions.

x x

x

PARTIE A

PETITS PROMOTEURS ET MAITRES D'OEUVRE

FACE

AUX DESORDRES DE LA CONSTRUCTION ET A LA JUSTICE

(étude de trois cas)

1- Le cas de "dame P" : un conflit apparemment simple mais en fait insoluble

Sur les plans techniques et juridiques ce conflit est l'un des plus simples qu'il soit. Les désordres ne présentent aucune complication particulière et on ne trouve que deux interlocuteurs un acquéreur, "dame P", et une entreprise générale, l'entreprise A, qui ont passé entre eux un marché de travaux. Cette situation qui, théoriquement du moins se rapproche de l'idéal souhaité devrait donc faciliter la résolution des difficultés. Or c'est exactement le contraire qui se produit. Derrière ces apparences trompeuses il y a, dans ce cas comme dans les autres, des structures socio-économiques complètement corrodées qui rendent vaines toutes tentatives de la Justice. C'est ce qu'on va démontrer en s'appuyant uniquement sur les éléments du dossier qu'on a constitué, les protagonistes n'ayant pu être interrogés contrairement à tous les autres cas.

1.1. Un entrepreneur-promoteur aux prises avec un marché immobilier anarchique

Les difficultés de cette entreprise générale sont révélatrices des pratiques de certains milieux de la promotion essayant de tirer parti du marasme économique de l'artisanat du bâtiment.

A l'origine Monsieur A, l'actuel responsable de l'entreprise générale portant son nom, était artisan-maçon. Voyant le développement considérable du bâtiment et ses larges perspectives d'avenir il décida, il y a plusieurs années, de créer sa propre société. Il fonda une entreprise générale qui comptait 50 personnes en 1975. Ses réalisations étaient jugées satisfaisantes et l'affaire apparemment se développait normalement et produisait des logements d'assez bonne qualité.

Etait-il attiré par l'appât des gains faciles que procure dans certains cas l'activité de promotion (1) ou, au contraire, hypothèse peu vraisemblable, se sentait-il victime des méthodes et des contraintes financières imposées par certains petits promoteurs, on ne sait. Toujours est-il qu'un jour il décida de compléter son activité d'entreprise générale par celle de promoteur. Malheureusement, ne s'étant pas préparé à assumer les obligations afférentes à la promotion il ne pouvait que courir à l'échec. Les contrats qu'il proposait aux clients étaient "inimaginablement incorrects" selon la propre expression de l'avocat, et peu à peu la qualité de ses constructions commença à diminuer. En 1975 l'entreprise était en règlement judiciaire. Quant à l'entrepreneur il reprenait la même activité et était nommé directeur d'une nouvelle société de promotion créée par sa maitresse comme l'indiquait l'avocat.

1.2. Un conflit sans issue

En Mars 1972 Madame P., institutrice, désire faire construire sa maison. Après s'être adressée à diverses entreprises et sociétés de promotion elle prend contact avec l'entreprise A qui jouit d'une assez bonne réputation. En réponse à sa demande cette dernière lui envoie début Avril 1972 un descriptif des travaux détaillé et précis. Quelques jours après le marché est signé.

(1) L'avocat défenseur de la victime dressait un tableau très critique des pratiques propres au milieu des petits promoteurs de sa région. "La promotion immobilière est un milieu où l'on fait très rapidement fortune. J'ai vu des bilans de promoteurs très rondouillets. Çà laisse un bénéfice substantiel. Il n'est pas rare que sur un pavillon de 100.000 francs ils aient 30 à 40.000 francs de bénéfices bruts. Comparativement les entreprises n'en font jamais, parfois même elles travaillent à perte."

Aux termes du marché de travaux l'entreprise s'engage :

- "à veiller à la bonne qualité des matériaux et des travaux"...
- "à exécuter les travaux nécessaires à la perfection de l'ouvrage et à respecter l'art de bâtir et les règles de la profession".
- "à ne pas sous-traiter sans autorisation écrite de Madame P."...
- "à assurer la sécurité du chantier et la sécurité publique"...
- "à veiller à la bonne coordination des travaux"...
- à assumer la responsabilité "pendant dix ans de tous les travaux exécutés"... ce qui va au-delà des garanties légales (ancienne garantie biennale).
- à livrer la maison "totalement terminée et donc habitable... au maximum cinq mois après le début des travaux"...
- "à verser la somme de 50 F par jour de retard à Madame P."

De son côté la future propriétaire "se réserve le droit de contrôler et de vérifier la qualité des matériaux employés à tout moment de la construction" et s'engage à règler le prix des travaux selon un échéancier défini d'un commun accord.

Par ailleurs, ce document précise les conditions d'exécution de la réception provisoire, indique le prix global de la maison soit 95.000 francs ainsi que les modalités de révision de prix.

Selon les dispositions du contrat la maison aurait dû être achevée et habitable pour Octobre 1972. En réalité il n'en fût pas du tout ainsi. Non seulement elle comportait des malfaçons (infiltrations d'eau de pluie sous la toiture, défectuosités de l'installation électrique, mauvaise ventilation de la fosse septique), des non-conformités (fenêtres,frisette de l'avant toit), et des travaux non exécutés (deux regards, mur de soutènement près de l'accès du garage inachevés) mais avait subi un important retard si bien que l'institutrice, qui avait donné congé à son propriétaire, dut déménager pour aller s'installer provisoirement dans un autre logement en attendant de pouvoir entrer dans sa maison. Aussi se décida t-elle à porter l'affaire devant la Justice en Décembre 1972.

Voici un résumé des principaux évènements.

-Décembre 1972 : une action en Justice, sur laquelle on ne dispose pas d'information précise, est engagée par la victime.

-Février 1973 : dépôt du rapport de l'expert judiciaire. Il chiffre le coût des travaux nécessaires pour remédier aux différents désordres à la somme de 32.000 francs (prix du pavillon : 95.000 francs).

-Novembre 1973 : assignation en référé de Monsieur A., entrepreneur, pour non achèvement des travaux et existence "d'importantes malfaçons". Au vu de l'expertise précédente Madame P. demande la résiliation du marché initial, l'homologation partielle des conclusions de l'expert et de la prorogation de la mission en vue de faire exécuter les travaux, d'évaluer le préjudice subi, et la condamnation de l'entrepreneur à lui verser la somme de 40.500 francs : 33.000 francs pour l'achèvement des travaux, 5.000 francs pour l'indemnisation des retards subis et 2.500 francs pour préjudice moral.

-Décembre 1973 : comparution de l'entrepreneur. Il s'oppose à la prorogation de la mission de l'expert, et conteste le bien fondé de ses conclusions.

-Janvier 1974 : dépôt de nouvelles conclusions de Madame P. Elle demande 30.000 francs pour l'achèvement des travaux et 5.000 francs "en vue de faire face à des frais de déménagement et de séjour occasionnés par le défaut d'habitabilité du pavillon".

-Mars 1974 : publication d'une ordonnance par le magistrat chargé de la mise en état. Après avoir relevé le caractère indéniable du non-achèvement des travaux et souligné que ce fait n'était pas contesté, le juge ordonna, "à raison d'une certaine urgence", la prorogation de la mesure d'expertise dans le but de surveiller l'achèvement des travaux et l'allocation d'une indemnité provisionnelle de 15.000 francs à Madame P.

-Mai 1974 : expertise de la M.A.I.F. qui avait des engagements à l'égard de Madame P. L'expert **chiffra** le montant des travaux à la somme de 66.000 francs soit le double des estimations de l'expert judiciaire. (prix global de la maison : 95.000 francs).

-Début 1975 : l'entreprise A est mise en liquidation judiciaire. La compagnie d'assurance se voit donc contrainte de financer l'achèvement des travaux et les réparations sus-indiquées, ce qui était, pour l'époque tout à fait exceptionnel.

-En 1976 : l'affaire n'était toujours pas règlée en raison des complexités habituelles lorsqu'il y a disparition d'un intervenant.

1.3. Conclusion : l'impuissance de la Justice

Malgré sa brièveté et sa simplicité, ce cas illustre bien l'incapacité de l'institution judiciaire à résoudre des litiges aussi simples que celui-ci. Le nombre des acteurs est réduit au strict minimum contrairement à beaucoup de conflits, et les désordres ne posent aucun problème technhique sérieux susceptible d'entraîner des batailles d'experts comme c'est parfois le cas. Cette quasi-absence de la Justice est d'autant plus étonnante que d'une part la matérialité des faits n'est pas contestée et que, d'autre part, il y a une "certaine urgence" comme l'a déclaré, très timidement d'ailleurs, le magistrat : le retard est important et la personne a dû déménager et trouver un logement d'attente. Les conditions juridiques propices à une solution rapide et efficace étaient donc rassemblées. Mais ce serait oublier la dégradation des rapports économiques propres à ce sous-marché de l'immobilier.

C'est un des cas où la récente réforme sur les assurances apportera certainement des satisfactions aux usagers.

2- Un conflit révélateur d'un système juridique fictif : le cas de Monsieur S.

Avec 28 mois d'attente dont une majeure partie imputable aux retards successifs des entreprises, des malfaçons nombreuses et banales, un contrat comportant des clauses irrégulières, ce deuxième conflit est une bonne illustration de l'archaïsme des structures socio-économiques du B.T.P. et de l'impuissance de la Justice.

Jusqu'à présent on a attribué la cause de tous ces conflits à la dilution et à la fuite devant les responsabilités. En fait présenter les choses de cette manière revient à se situer en-dessous de la réalité. En s'appuyant sur l'analyse du déroulement du chantier, on démontrera l'existence d'un système socio-juridique qui apparemment est facilitateur des rapports entre les intervenants mais qui, en réalité, a pour finalité essentielle la protection des intérêts économiques du petit monde des maîtres d'oeuvre et des promoteurs dont le pouvoir est fondé partiellement sur la destructuration de l'artisanat du bâtiment.

Comme pour les autres cas il ne s'agit pas d'une étude longitudinale impossible et même impensable vu la longueur des actions en Justice, mais de la reconstitution à une date X des divers éléments du conflit.

2.1. Un petit maître d'oeuvre sans organisation solide.

Il s'agit d'un constructeur spécialisé dans la fabrication de maisons individuelles qui propose un plan de maison aux acquéreurs et sous-traite les travaux à des entreprises. Dans le cas présent, le futur occupant a dû entreprendre lui-même les démarches afférentes à l'obtention du permis de construire et aux différents prêts. On n'a pas d'information précise sur les activités de ce constructeur si ce n'est les rares indications fournies à son sujet par l'acquéreur : difficultés avec une banque et avec l'avocat qui touchait ses honoraires avec beaucoup de retard...

2.2. Des rapports économiques destructurés, cause d'un banal conflit.

On va tenter de retracer aussi fidèlement que possible les principales étapes d'un conflit passablement compliqué.

2.2.1. De la signature du contrat à la réception provisoire : 24 mois d'attente et de déboires.

"On voulait se marier et acheter du neuf... On a regardé un peu partout... On a vu ce fameux promoteur... il nous a fait visiter le pavillon témoin. Puis, un mois avant de se marier, on a fait un contrat"... Malgré leur style elliptique ces quelques phrases illustrent bien la mentalité de cet acquéreur et notamment son insuffisante méfiance ou sa naïveté qui lui réservera quelques surprises désagréables.

Le 31 Août 1973, Monsieur S. signe un contrat avec la société C. alors qu'il n'a pas encore de terrain. Ce document indique le prix du logement : 158.500 francs-"prix ferme et non-révisable jusqu'à fin Novembre 1973"- donne le détail des différentes sommes prêtées par les organismes financiers, indique le montant de l'apport personnel : 7.250 F dont une partie seulement soit 3.750 francs est versée par chèque, le restant devant être payé en trois fois, mais ne définit aucun échéancier. C'est un point important qui sera source de conflits entre les parties.

Le permis de construire ayant été délivré le 10 Novembre 1973 le chantier aurait dû être ouvert dans les semaines qui suivirent. Mais ce ne fût pas possible l'acquéreur n'ayant obtenu ni le terrain ni les prêts demandés, prêts qui pourtant avaient été mentionnés en toutes lettres dans le contrat. C'est dire la hâte de ce jeune ménage et l'impatience du promoteur.

Finalement en décembre de la même année, "le jour où on a eu des sous", le futur propriétaire fit l'acquisition d'un terrain situé dans un lotissement communal. On passera sur les tractations de Monsieur S. avec les différents intermédiaires financiers.

En janvier 1974, Monsieur S. demanda un devis pour l'installation du"tout électrique". Le promoteur lui répondit "qu'il n'y a pas de problème, qu'il a l'habitude de ce genre de chose" mais ne prit pas soin d'avertir le maçon de cette modification qui d'ailleurs ne sera définitivement enterrinée qu'en Juillet sous la forme d'un avenant. Il en résulta un profond différent avec le maçon qui avait commandé depuis plus de 15 jours le plancher du rez-de-chaussée adapté à un chauffage traditionnel et non au "tout électrique". Il refusait de changer d'avis à moins que le promoteur ne lui en rembourse le prix (4.000 F). Le chantier fut donc ouvert le 30 Avril. Un mois plus tard les fondations et la dalle en béton du rez-de-chaussée étaient achevées. Mais le maçon dut s'arrêter faute de disposer des plans concernant la nouvelle installation électrique. Il attendit ainsi jusqu'au 16 Juillet 1974 où fut enfin publié le dit-avenant. Le coût du "tout électrique" s'élevait à 11.000 francs.

En Juin 1974, voyant que les travaux n'avançaient pas et que les prix des matériaux et de la main d'oeuvre augmentaient dans des proportions considérables à la suite du quadruplement du prix du pétrole, le promoteur révisa ses premières estimations et augmenta le prix total de 11.000 francs. Devant le refus de l'acquéreur il se contenta de 3.750 francs. Par ailleurs, il lui réclama 59.000 francs "pour faire avancer le chantier" car on en était toujours à la dalle du rez-de-chaussée. Monsieur S.,désireux de voir progresser la construction,fit débloquer la somme.

Le contrat signé par l'acquéreur ne faisant référence à aucun texte de loi régissant ce type de construction (loi du 16 Juillet 1971 et du 12 Juillet 1972) sauf le décret du 10 Novembre 1954 il est difficile de dire s'il s'agit d'un contrat de promotion immobilière ou d'un contrat de construction de maison individuelle sur plan. De ce fait on ne peut pas savoir si cette demande de versement comme les suivantes, y compris celle concernant le paiement de la retenue de garantie,sont valables ou pas.

Fin Juillet 1974 les travaux n'avançaient toujours pas. "Les briques lui disait-on,n'arrivaient pas". En fait le maçon qui pourtant avait été payé par le promoteur pour des travaux non-effectués ne les avaient même pas commandées. C'est le procédé bien connu de la fuite en avant. Ces petites entreprises n'ayant pas toujours les moyens financiers suffisants se débrouillent pour faire assurer leur trésorerie par les acquéreurs jusqu'au jour où... On touche du doigt la fragilité économique de l'artisanat du bâtiment.

En Août 1974 le chantier était toujours au point mort : "ce sont les congés payés" lui dit-on. En septembre les briques n'ont toujours pas été livrées ce qui n'empêcha pas le promoteur de lui demander un troisième versement de 29.000 francs. "Tant que les travaux n'avancent pas je ne verse plus d'argent" répondit catégoriquement Monsieur S.

Finalement les briques sont livrées le 7 Octobre. Les travaux recommencèrent et on promit à l'acquéreur l'achèvement du chantier pour Noël. Début Décembre, les murs étaient terminés et la charpente livrée.

Mais en Janvier 1975, le charpentier qui ne s'était pas encore mis au travail malgré les relances répétées de Monsieur S. refusa finalement de monter la charpente, le promoteur ne l'ayant toujours pas payé pour d'autres travaux antérieurs. Ce dernier communiqua à Monsieur S. l'adresse d'un autre charpentier qui entreprit l'ouvrage vers la mi-Janvier. Pour accélérer les travaux de couverture Monsieur S. débloqua 8.000 francs.

Cet incident avait occasionné d'autres ajournements de travaux. Les plâtriers qui étaient partis sur un autre chantier ne revinrent qu'au début Février 1975 et n'achevèrent leur travail qu'en Mai 1975. A ce moment-là l'acquéreur avait versé 90 % du prix total du logement. Avril vit le passage du CONSUEL et l'intervention du carreleur.

Aux retards successifs et importants vinrent s'ajouter des désordres de la construction que Monsieur S. signala par lettres recommandées au constructeur (plâtres mous, appuis de fenêtres,marches de l'escalier desservant le sous-sol et sous-sol lui-même inachevés, absence de regard, nombreuses briques de parement écaillées, etc...). Il faut préciser à propos de ce dernier défaut qu'à la suite d'une très grossière erreur de lecture du plan de la façade principale la fenêtre de la salle de séjour avait été construite à l'emplacement de celle des W.C. et réciproquement !... Evidemment il fallut tout casser et reprendre presque complètement le travail. Mais ce genre d'erreur n'a rien d'étonnant. A Montpellier des portes situées au premier étage de certains pavillons Chalandon donnent sur le vide !...

Par ailleurs, il fit part de ces déboires à l'association familiale locale qui jugea nécessaire d'intervenir par lettre recommandée auprès du maître d'oeuvre.

Ainsi Monsieur S. et sa femme attendaient depuis plusieurs mois pour entrer dans leur logement quand survint la convocation pour la réception provisoire (4 Avril 1975). Ils allaient enfin pouvoir prendre possession de leur pavillon. Mais quelle ne fut pas leur amertume quand ils découvrirent que le maître d'oeuvre n'acceptaient de leur remettre les clefs que sous condition : soit ils ne mentionnaient aucune réserve , soit ils les portaient mais en échange ils versaient les 10 % restants. Devant le refus de Monsieur S. le maître d'oeuvre fit faire quelques petits travaux comme la mise en ordre du sous-sol mais sans toucher aux autres désordres dont on fournira la liste ci-après, puis se rendit au domicile de l'acquéreur aux fins de le persuader de payer les 10 % restants. Ce que Monsieur S. refusa.

Une deuxième réception provisoire eut donc lieu le 20 Avril 1975 en présence cette fois-ci du directeur de la société promotrice. Le maître d'oeuvre acceptait l'inscription de certains vices apparents -"les petites bricoles" selon Monsieur S- mais refusait obstinément de mentionner les désordres plus importants comme ceux affectant les plâtres, l'installation électrique, l'isolation thermique etc... sauf si Monsieur S. consentait à lui verser la totalité du solde c'est-à-dire 10 % du prix du logement.

La pression ou, aux dires du responsable de l'association familiale, le chantage exercé par le maître était d'autant plus fort que Monsieur S avait eu la malencontreuse idée d'entreposer des meubles dans sa future maison ce qui est rigoureusement interdit et peut être assimilé à une réception. C'est dire son ignorance des points élémentaires de la législation. Mais par ailleurs comment le lui reprocher quand on sait qu'il dut changer deux fois de logement à cause des retards de livraison (cf.infra). De toutes manières la carence des usagers est une des données du problème.

On était en Avril 1975 soit un an après le premier coup de pioche et 16 mois depuis la signature du contrat, et la famille S ne pouvait toujours pas disposer de son logement bien qu'il fût en principe achevé. Cette opposition mise par le maître d'oeuvre pour effectuer selon les règles la réception provisoire s'ajoutant à un retard déjà considérable, qui allait encore s'allonger, et à de nombreuses autres difficultés : irrégularités de certaines clauses du contrat, désordres relativement importants (cf. infra), poussèrent Monsieur S. à reprendre contact avec l'association familiale locale qu'il connaissait déjà, laquelle le recommanda à son avocat. Ce dernier lui conseilla de faire dresser un constat d'huissier le plus tôt possible. Ce qu'il fit en Juin 1975 à l'occasion du second passage du CONSUEL venu pour vérifier la conformité de l'installation électrique.

Mais avant de passer à la deuxième phase du conflit il est absolument indispensable de signaler les difficultés de logement que connut ce ménage pendant toute l'année 1975. Après avoir réussi in extremis à obtenir de l'organisme H.L.M. qui les logeait un sursis de trois mois (décembre 1974 à fin Mars 1975)ils durent quitter définitivement ce logement pour aller s'installer chez les beaux parents du mari. Ils y restèrent six mois au bout desquels ils obtinrent un appartement H.L.M. dans une autre ville. Finalement, ils ne purent entrer dans leur pavillon qu'en Janvier 1976, soit 28 mois après la signature du contrat... alors qu'il faut en moyenne 9 mois pour construire un pavillon et souvent beaucoup moins !... De plus le contrat stipulait un délai de 6 mois à compter du jour de la publication de l'ordre de service. Faute de statistiques publiées il est bien difficile de savoir où se situe ce retard par rapport à la moyenne. Cependant, il y a tout lieu de croire qu'il est plutôt élevé.

Ainsi 28 mois après la signature du contrat le bilan était particulièrement décevant : contrat incomplet et en partie irrégulier, demandes abusives de versements anticipés, désordres : non-conformités, malfaçons, inéxécution de certains travaux, retard considérable...Tout cela est éminemment révélateur de l'incapacité dans laquelle se trouvent de nombreux petits maîtres d'oeuvre de diriger et de coordonner correctement les chantiers et de la grande vulnérabilité des artisans du bâtiment devenus de purs exécutants malgré leur indépendance juridique. On mesure donc là, sur la base de faits précis que corroborent indirectement les statistiques des sinistres des assurances de la construction, la profondeur et la gravité du mal affectant l'industrie du bâtiment. On pourrait aussi ajouter à cet inventaire provisoire la probable naïveté de l'acquéreur. Mais cela fait aussi partie de l'archaïsme du B.T.P. ainsi qu'on l'a indiqué au cours de la première partie (cf chapitre 1, l'état de carence des acquéreurs).

2.2.2. Le discret retrait du maître d'oeuvre, conséquence logique de son inorganisation.

En Juin 1975 le constructeur assigna Monsieur S. devant le tribunal des référés afin d'obtenir le paiement d'une partie des 10 % restants. Un mois après les parties comparaissaient devant le juge des référés qui ordonna une expertise et exigea que, sur les 17.000 francs restant à payer, la moitié soit versée au maître d'oeuvre et l'autre consignée chez un intermédiaire financier. Comme il est fréquent en pareil cas le rapport d'expertise fût publié avec retard, en l'occurrence début Décembre. Il relève les désordres déjà mentionnés (49 pour le seul gros oeuvre) plus d'autres, en particulier des traces d'humidité et l'inondation du sous-sol, conséquences de l'inachèvement des abords et ordonne d'entreprendre les réparations nécessaires dans les trois mois. En Mars 1976, lors du deuxième passage de l'expert, il restait encore à achever les travaux concernant les plâtres, l'isolation thermique, la serrurerie et surtout le carrelage de la salle de séjour qui était à refaire complètement (affaissement de certaines dalles) (1). Quelques semaines après troisième visite de l'expert pour déterminer le montant des diverses moins-values et vérifier l'éxécution des travaux.

L'été 1976, le juge des référés ne s'était pas encore prononcé. D'après l'acquéreur et le responsable de l'association familiale le maître d'oeuvre, qui avait cherché à intimider Monsieur S. dans l'espoir de récupérer la somme due, semblait se désintéresser de l'affaire, les travaux de réparations et les frais de justice et d'expertise, 6.000 francs à eux seuls, dépassant les sommes qu'il comptait récupérer. Par ailleurs, toujours selon les dires de Monsieur S., l'avocat de la partie adverse ne semblait guère encouragé à poursuivre étant donné les retards de paiement de plus en plus fréquents de son client. Selon l'avocat de Monsieur S. le dénouement se présentait favorablement.

2.3. Conclusion : un bel exemple de destructuration des rapports économiques et sociaux et de fiction juridique.

Dans sa banalité ce cas est particulièrement révélateur de la dégradation des rapports économiques et sociaux entre les participants à l'acte de construire, acquéreurs inclus. On ne peut donc que rejoindre les conclusions déjà formulées à la fin du chapitre précédent mais en se fondant cette fois-ci sur un cas concret analysé dans un certain détail. Autrefois, dans la société d'interconnaissance des conflits de ce type auraient été résolus à l'amiable ou, s'il y avait recours à la Justice, dans des conditions bien meilleures. Peut-être même qu'ils ne seraient pas apparus. Mais aujourd'hui ces rapports économiques et sociaux étant complètement disloqués sous l'effet de la concentration économique et n'étant remplacés que par des relations contractuelles qui ne sont que pure fiction (cf. 1er part, chap. 1, 1.3.2. à propos de la fausse indépendance des artisans) on se retrouve face au vide. Tant vaut-il donc effectuer le pas décisif, clarifier la règle du jeu économique c'est-à-dire n'avoir plus que deux partenaires : un usager et un constructeur à charge pour ce dernier d'assumer la totalité de la responsabilité comme cela se passe dans l'industrie. Mais sauf exception comme l'E.D.F. et le G.D.F. qui viennent d'être dispensés du paiement des primes d'assurances-construction, l'industrie du bâtiment n'a pas encore atteint le degré de maturité suffisant selon l'expression consacrée. (On reviendra sur ce dernier point : 3ème partie, chap. 2).

---

(1) En Juin 1976 le carrelage n'était toujours pas réparé l'artisan étant en liquidation judiciaire.

3. Un petit promoteur privé : un bel exemple "d'incurie","d'incompétence"(1) et une occasion inespérée d'application du référé provision.

On peut considérer ce cas comme assez représentatif des situations irrégulières dans lesquelles se mettent nombre de petits et moyens promoteurs. Certes la part des irrégularités autres que celles concernant les désordres de la construction y est importante. Mais en ce qui concerne ces dernières il semble bien qu'il s'agisse d'incidents assez graves.

En eux-mêmes les faits ci-après n'apportent rien de nouveau. C'est le lot quotidien des tribunaux et des avocats spécialistes de ces questions. L'intérêt de l'étude de ce conflit réside davantage dans l'interprétation des données recueillies que dans l'exposé d'évènements dont tout le monde se doute. Au-delà du caractère assez lamentable de ce litige on démontrera l'incapacité de la Justice à faire appliquer le droit et on se demandera si ce cas n'est pas précisément l'exemple typique où l'utilisation du référé provision aurait permis d'aboutir à des résultats tangibles en un temps beaucoup plus réduit.

Les documents sur lesquels on s'appuie sont de plusieurs sortes. Il y a d'abord ceux liant l'acquéreur au maître d'ouvrage : contrat préliminaire, devis descriptif, acte de vente, puis les pièces présentées dans le cadre des actions intentées : assignation en référé, ordonnance de référé, jugement du T.G.I., arrêt de la cour d'appel, 4 rapports d'experts, et enfin ceux émanant du syndicat de copropriété : procès verbaux d'assemblée générale, et de l'association de défense. A quoi il faut ajouter les compte-rendus d'interviews effectuées auprès des responsables départementaux de l'association de consommateurs (3 personnes), des membres du conseil syndical, de l'avocat, du responsable de la D.D.E. locale, du Substitut du Procureur de la République. Il n'a pas été possible de joindre le promoteur.

3.1 Un petit promoteur privé (T) parmi d'autres.

Il s'agit d'un de ces petits promoteurs qu'on rencontre souvent en particulier en province. C'est un ancien clerc de notaire qui déclare exercer le métier d'employé de bureau. Il habite dans la capitale régionale voisine et non pas au chef lieu du département là-même où il a beaucoup construit. Prudence oblige !... Il a créé une société civile immobilière au capital de 20.000 Francs et en a confié la gérance à un administrateur d'immeubles qui lui demeure au chef lieu du département limitrophe de la commune de banlieue sur laquelle a été édifié le petit ensemble immobilier pris comme objet de l'enquête. A son actif, il compte cinq petites résidences: trois en collectif et deux en individuel dont celle des G. qu'on va analyser. Comme dit le président de l'association de défense (A.D.), "c'est un technicien du bâtiment qui se fait passer pour un maître d'oeuvre." Il fait donc partie de la catégorie de petits promoteurs et maîtres d'oeuvre se recrutant parmi le personnel des bureaux d'études : dessinateurs, techniciens, géomètres, et dans les milieux du droit, "qui ne construisent pas, sous-traitent aux entreprises et aux artisans locaux à qui ils imposent de sévères contraintes de prix, sont généralement peu compétents, n'ont qu'un but : le profit et ne sont responsables de rien. Certains même n'établissent pas de contrat ou les présentent très tardivement (2). Quand ils en font, il sont souvent non-conformes à la législation en vigueur." (Responsable départemental d'une association familiale, spécialiste des problèmes de logement).

---

(1) Ces qualificatifs sont ceux rencontrés dans les documents officiels : jugements du T.G.I., arrêt de la Cour d'Appel et même, ce qui n'est pas toujours le cas, rapports d'experts.

(2) Il y aurait une étude intéressante à entreprendre sur la validité de nombreux contrats. (cf. 1ère partie).

Cette brève présentation qu'on aurait voulu beaucoup plus détaillée suffit cependant à situer sociologiquement ce promoteur. Ses pratiques, qu'on décrira dans les pages suivantes, confirmeront la justesse de l'opinion ci-dessus.

Le maître d'oeuvre officiel est un cabinet d'architecture qui n'a pas d'architecte à son service...

3.2. Le promoteur face aux désordres de la construction et à diverses irrégularités juridiques.

3.2.1. Description de la copropriété horizontale des G.

Le Devis descriptif fournit les indications suivantes.
"Le programme de l'opération porte sur la construction de 63 logements dont 49 maisons individuelles et un bâtiment (R+1) de 14 logements : 7 en rez de chaussée et 7 au premier étage." Il y a une nette majorité de grands logements : 4/5 pièces de 100 à 110 m2 et sur un ou deux niveaux. "Chaque maison individuelle comporte un garage privatif permettant de loger deux voitures, une cave en sous-sol partiel, le restant en vide sanitaire."

Le promoteur déclare dans le même document vouloir apporter tout son soin à l'aménagement des abords (1) et indique, à l'exemple de bien d'autres promoteurs, qu'il édictera "un règlement de copropriété très précis et très strict ; chaque futur copropriétaire sera informé d'une façon précise et ouverte de la rigueur de ce règlement dont l'application sera imposée d'une façon absolue, afin de conserver à l'ensemble de l'opération son aspect d'origine, évitant toute initiative particulière susceptible de compromettre la tenue générale." Ne se donne t-il pas à bon compte l'image d'un promoteur sérieux ayant le souci de réaliser un ensemble bien propre et bien ordonné ?

Les prix oscillent autour de 100.000 francs (1969). Cette résidence est réalisée dans le cadre juridique de la loi de 1965 sur la copropriété (copropriété horizontale) et de celle de 1967 sur la vente en l'état futur d'achèvement.

3.2.2. Historique

a) <u>des premiers accrochages à la création du syndicat coopératif et de l'association de défense</u>.

L'année 1968 voit le lancement de l'opération . Juin 1968, obtention du permis de construire, Juillet, constitution de la S.C.I. des G. et décision de principe d'octroi des primes, Novembre, achat du terrain et dépôt d'une demande de prêt auprès du Crédit Foncier.

Au début de l'année suivante le promoteur lance une campagne de publicité dans la presse locale et annonce les prix des logements : 107.000 francs pour un cinq pièces en Janvier, 110.000 francs en Juin et 112.700 quelques semaines après lors de la signature par un acquéreur du contrat préliminaire pour le même logement. Retenons ces chiffres car ils feront l'objet de diverses contestations de la part des acquéreurs. Le règlement de copropriété est publié en Février. Le début des travaux est fixé au mois d'Avril 1969.A la même date débute la signature des premiers contrats

(1) On verra ce que seront devenues ces belles promesses.

préliminaires ou contrats de réservation. De ce document on retiendra quelques points essentiels utiles pour la compréhension des évènements ultérieurs. L'achèvement des travaux est prévu pour le troisième trimestre 1970, la clause de révision de prix stipule qu'il "sera révisable en fonction de l'index pondéré départemental publié par le Ministère de l'Equipement et du Logement. L'indice de base de la révision sera celui de Novembre 1968."

Au cours du premier semestre de l'année 1970 sont signés la plupart des actes de vente, ce qui veut dire que le chantier en est juste aux fondations. Effectivement les travaux ont pris et prendront au cours des années 1969 et 1970 un retard de l'ordre de 6 à 9 mois. Envisagé pour le troisième trimestre 1970, l'achèvement des travaux fut reporté d'abord à la fin décembre de la même année. Mais en Mars 1971, seulement 36 logements sur 63 étaient terminés. Il fallut attendre la fin Juillet pour que tous les accédants puissent entrer dans leurs logements. C'est donc un retard d'environ 6 à 9 mois dont, bien sûr, le promoteur ne veut pas endosser la responsabilité comme il l'affirme lui-même dans une circulaire envoyée aux acquéreurs: "Ce retard, indépendant de notre volonté (nous soulignons), et malgré les pressions faites sans arrêt sur tous les entrepreneurs s'explique de la façon suivante." Après avoir rappelé les 9 semaines d'intempéries de l'hiver 1969-1970, puis les 3 semaines de congés payés -ce qui en dit long sur l'aptitude de ce promoteur à élaborer un planning- il signale aux acquéreurs qu'ils ont rencontré beaucoup de difficultés à cause des fondations spéciales : "De plus, et ceci est très important, en raison de l'état du terrain, de nombreux pavillons, pour ne pas dire la majorité des pavillons, y compris le bâtiment collectif, ont fait l'objet d'études spéciales de fondations et de travaux très importants de fondations qui ont, eux aussi, augmenté très nettement le temps d'exécution prévu. Ce fût le cas notamment pour les pavillons : 36... etc..." Comme si congés payés et fondations spéciales ne pouvaient pas être prévus dès le départ. On touche donc du doigt non pas la dilution des responsabilités mais, tout simplement, la négligence, le je m'enfoutisme et, comme le dira le président de la cour d'appel, "l'incompétence et l'incurie du promoteur". Est-ce donc un hasard si ce promoteur "qui n'était pas du pays" et qui était déjà connu par ses précédentes réalisations pour son incapacité, contracta avec une entreprise vulnérable laquelle déposa son bilan au moment le plus crucial ? Evidemment, là encore, le promoteur dégagea sa responsabilité : "Enfin, et ceci, tout le monde doit en être conscient, nous avons rencontré de très graves difficultés en cours de chantier avec l'entreprise G., qui est pour l'instant, le principal responsable du retard actuel, car, sans la défection de cette entreprise à un moment crucial... nous aurions pu et nous aurions dû terminer un plus grand nombre de pavillons ou d'appartements pour la fin de l'année 1970". Derrière ces faits, il faut voir tout un milieu du bâtiment pas très solide et plus soucieux de courir après les bonnes affaires que de maintenir et développer une entreprise soucieuse du service de la clientèle.

Cet épisode, qui n'est qu'un prélude à tous les tracas que vont subir les copropriétaires, rappelle régulièrement la "petite fable du maçon" racontée par l'un des rapporteurs pour avis lors de la discussion du projet de loi sur les assurances de la construction : "Un maçon a construit une maison. Cinq ans après la maison s'écroule... la victime cherchera à se faire indemniser par le maçon, lequel se défendra en disant que le responsable est le monteur de chauffage central. Ce dernier dira que ce n'est pas lui, mais l'architecte qui est responsable. L'architecte dira que c'est la faute du charpentier. Moralité, dix ans après, la victime ne sera toujours pas indemnisée". (1).

---

(1) Cf. J.O., mardi 20 décembre 1977, séance du 19/12/1977.

Si les difficultés rencontrées par les accédants s'étaient arrêtées là ils auraient pu s'estimer heureux. Malheureusement ce n'était que le début. Ils allaient très vite découvrir d'autres irrégularités comme des augmentations de prix non-justifiées, des problèmes de marges bénéficiaires exagérées, des interprétations erronées du contrat de vente en l'état futur d'achèvement, et bien sûr, comme on le verra, des désordres de la construction.

Conformément à la législation sur la copropriété le promoteur mit en place les organes de la copropriété. L'assemblée générale du 16 Avril se tint dans des conditions douteuses et même illégales, le promoteur se désignant lui même comme président de séance. De plus il refusa de répondre à trois questions écrites qui avaient été déposées en temps voulu par un des copropriétaires. Ce dernier demandait au syndic et au promoteur d'apporter des informations à l'assemblée sur les trois points suivants : les causes du retard, les raisons justifiant le non-respect du devis descriptif et enfin, la nature exacte du mode d'actualisation des prix. Les copropriétaires avaient en effet découverts que le mode de calcul de la révision de prix mentionné au contrat de vente était différent de celui stipulé par le contrat de réservation. L'indice de référence indiqué au contrat de vente était du mois en cours au moment de la signature tandis que dans le contrat préliminaire c'était celui du mois de Novembre 1978.

Devant le refus du syndic de prendre en compte ces réclamations les propriétaires décidèrent de créer une association de défense (loi de 1901) dont le but était "de grouper les copropriétaires et les habitants du quartier... d'assurer la défense de leurs intérêts... de promouvoir une politique commune d'action... d'engager des poursuites... et de favoriser le développement des activités sportives, sociales et culturelles". Le 7 Mai, soit trois semaines après l'A.G., les statuts étaient rédigés et déposés à la préfecture.

Pour mieux se défendre les membres de l'A.D. prirent la décision d'abandonner le statut de syndicat ordinaire pour adopter celui de syndicat coopératif. Ce qui eut lieu en Novembre 1971 au cours d'une assemblée générale qui proposa en outre d'intervenir auprès du promoteur au sujet des désordres apparus dans les parties communes : affaissement d'une voie interne au lotissement, non-achèvement des abords de l'immeuble collectif, canalisations défectueuses.

b) Première assignation en Justice et découverte des désordres de la construction.

Une de leurs premières tâches fût d'assigner en Justice la S.C.I. pour toutes les irrégularités en matière de prix qu'on a déjà indiquées. A vrai dire il y avait de quoi, le promoteur s'étant permis d'exercer des pressions inadmissibles à l'occasion de la remise des clefs afin d'obtenir de ses clients le paiement d'une somme supérieure à celle initialement indiquée. Ainsi chaque futur copropriétaire dût débourser environ 10.000 francs en plus de ce qu'il avait prévu, faute de quoi il n'aurait pas pu avoir les clefs. "Vous me faites un chèque dit-il au président de l'association, même non-approvisionné, je l'encaisserai plus tard." Celui-ci répondit : "Je vous fais un chèque de 100.000 francs et pour le reste je vous signe une traite". Devant son refus, le promoteur déclara : "Je sais bien que je n'ai pas le droit mais c'est ça ou rien". "J'avais vendu mon appartement poursuit ce responsable. Je ne pouvais rien faire. Il suspendait les clefs sous mon nez. Finalement, je lui dis :"Très bien, je vous fais un chèque mais je vous préviens

si vous encaissez un seul chèque, le mien et ceux des autres, je vous traduis en Justice. Avant de faire le chèque j'ai téléphoné, sous ses yeux, à ma banque pour leur dire : "Je suis en train de signer sous la menace le chèque N°X pour un montant de tant. Est-ce que vous êtes prêts à témoigner ? Oui a répondu la banque. Le promoteur n'a pas bronché se contentant de déclarer qu'il le garderait dans sa poche (ce qu'il fit pour certains,mais pas pour d'autres). Je voulais même téléphoner à l'association familiale locale mais je ne le fis pas".

Quarante huit heures après une requête était déposée auprès du Procureur de la République qui fit aussitôt saisir les chèques.

Cette difficulté provisoirement écartée les copropriétaires qui habitaient déjà la Résidence depuis quelques semaines pour certains, quelques mois pour d'autres, commençaient à découvrir les désordres de la construction dont ils étaient les victimes. Le promoteur s'en souciant comme d'une guigne en dépit des réclamations et des démarches entreprises, les accédants se résolurent finalement à porter l'affaire à la connaissance de la Justice en Mai 1972.

Mais ce ne fut pas sans mal car, contrairement à ce qu'on constatera dans le cas suivant , les copropriétaires -tous membres de la classe moyenne- n'étaient pas très motivés pour assigner le promoteur en Justice. L'ignorance, la timidité et parfois même la peur de "représailles" renforçaient le courant des hésitants et augmentaient le nombre des refus. Ainsi un copropriétaire, chef de chantier dans une entreprise du bâtiment de la région, refusa de s'associer à cette demande : "Je sais leur dit-il, que vous avez raison. Mais décemment, je ne peux pas j'ai peur d'être vidé". Le promoteur, qu'un autre copropriétaire considérait comme quelqu'un d'aimable- "Monsieur T a tellement été gentil avec nous"- n'hésita pas le moins du monde à demander à l'employeur du président de l'A.D. de bien vouloir licencier Monsieur P. Ce qu'il refusa catégoriquement, déclarant en substance : "Ce que fait Monsieur P en dehors de mon entreprise ne me regarde absolument pas". Comme l'indiquait un militant familial local: "Même la défense du cadre de vie est un combat risqué". En dépit de ces difficultés les responsables de l'A.D. réussirent à obtenir l'accord de 51 copropriétaires sur 63, ce qui était tout de même un beau succès et augurait bien de l'avenir.

Le promoteur fut donc assigné en Mai 1972 et l'ordonnance de référé nommant deux experts, un architecte et un géomètre, fut prise en Juin 1972. Les requêtes des copropriétaires portaient, entre autres choses, sur la précarité des fondations dites "spéciales", sur la non-conformité au devis descriptif de certains travaux : isolation thermique et enduit des murs de la cuisine, sur l'inachèvement et la mauvaise éxécution de la voierie qui entraînait le refus du certificat de conformité et donc empêchait le déblocage du prêt du crédit foncier (1), et enfin sur des problèmes d'implantation. Les limites de propriété étant mal connues du promoteur certains pavillons se trouvaient construits sur un terrain appartenant aux propriétaires riverains !...

---

(1) La Direction départementale de l'Equipement invoquait trois raisons pour refuser le certificat de conformité :"non respect du permis de construire, sécurité non-assurée devant certains logements, bordure de béton non posée".

L'architecte-expert chargé du rapport sur les désordres de la construction rédigea deux documents. Le premier qui fut remis le 7 Novembre 1974, soit 30 mois après l'ordonnance de référé, concernait la sécurité (routes défoncées, risques d'incendie). Il fut suivit d'un rapport complémentaire publié en Juin 1975 nécessité par l'apparition de nouvelles fuites d'eau, plus graves que les précédentes, et exigeant une intervention très rapide. Le second déposé entre les mains du tribunal le 26 Mai 1975, soit trois ans après la publication de l'ordonnance de référé, portait sur les désordres concernant les constructions elles-mêmes. Ces deux rapports furent suivis d'un troisième rédigé par le géomètre-expert dont l'objet était la définition des limites exactes de la copropriété.

Les constatations que fit l'architecte portaient d'une part sur l'état des chaussées et des abords des immeubles et, d'autre part, sur celui des canalisations d'eau notamment celles alimentant les bornes d'incendie. En voici une description sommaire.

-Chaussées et abords des logements

-Certains talus de plusieurs mètres de haut soutenant les voies contigües aux pavillons présentent "une pente excédant très fortement celle d'écoulement des terres". Il en résulte : un affouillement du remblai, un affaissement de la chaussée et l'apparition de fissures qui iront en s'agrandissant comme le constata l'expert au cours de visites ultérieures en septembre 1972, puis en Août 1974. Il vaut la peine de relever son dernier constat : "Les bordures de la route sont tombées en bas du talus sur environ 15 mètres... la chaussée s'effrite-certaines parties atteignant parfois 0,50 de large sont tombées en bas du talus -et se fissure sur une longueur de 30 mètres... Il en résulte donc un risque de chute de plusieurs mètres pour toute voiture ou tout autre usager"... D'où ces deux recommandations : édification d'un important mur de soutènement, installation d'une glissière de sécurité posée sur des dés en béton.

-D'autres talus entourant les maisons comportent aussi des pentes très fortes. Il y a des à-pic atteignant parfois jusqu'à 4 mètres. Certains habitants ont remédié à cet état de choses en construisant des murs de pierre sèches mais non munis de balustrades ce qui laissait persister un certain danger. L'expert en proposa la construction.

-Alimentation en eau

-Le diamètre de la canalisation alimentant la borne d'incendie est de 80 mm et non de 100mm comme le prévoit la réglementation.

-De plus, cette canalisation a été posée dans des conditions qui laisserait pantois le plus béotien des constructeurs amateurs. Selon l'usage les tuyaux en plastique ont bien été recouverts par une couche de terre spéciale (l'expertise n'indique pas son épaisseur) mais l'entreprise responsable des travaux de remblaiement a directement déversé du remblai tout venant sur les tuyaux. "Les blocs de pierre" selon l'expression de l'expert, étant directement au contact de la canalisation en plastique il s'en est suivi des fuites assez spectaculaires qui ont nécessité plusieurs réparations. En Mai 1975, soit sept mois après le dépôt du rapport de l'expert, celui-ci était à nouveau appelé d'urgence pour dresser un énième constat :"Le 15 Mai 1975 Monsieur X, au nom des copropriétaires, nous a demandé de nous rendre

à nouveau sur place de toute urgence, une importante fuite d'eau s'étant une fois de plus produite sur une canalisation principale". "Ça jaillissait comme un geyser" commentait un des copropriétaires interrogés. L'eau fut coupée pendant 48 heures.

Ce rapport complémentaire était plus explicite et d'un ton plus pressant que le premier qui, à vrai dire, n'était pas très catégorique dans ses conclusions. "Le remblai est fait de matériaux de toutes natures et notamment d'un grand nombre de pierres d'un volume de plusieurs dm3 chacune, déversées en vrac dans la tranchée et sur la canalisation ; lors de l'ouverture du trou pour réparer la fuite ci-dessus, deux vieux seaux métalliques ont également été extraits des déblais. Il est donc maintenant évident conclut l'architecte, que tout le réseau d'eau doit être découvert et le remblai refait en matériaux non dangereux.pour les canalisations".(1)

Cet exemple est significatif des conditions de déroulement des expertises qui trop souvent pèchent par excès de timidité et traînent beaucoup trop en longueur. Il suffit pour s'en rendre compte de comparer ces résultats avec ceux obtenus par des magistrats parisiens utilisant avec intelligence et fermeté les dispositions du Nouveau Code de Procédure Civile concernant le déroulement des expertises et l'organisation du travail des experts. (cf. 3ème partie chapitre traitant du référé provision). Il est vrai qu'il était trop tôt (1972) pour que magistrats et avocats songent à utiliser cette procédure prometteuse. Pourtant, interrogé en 1977 à l'occasion de l'étude sur les premières applications du référé provision, cet avocat déclara ne l'avoir jamais utilisée et, de plus, ne pas avoir connaissance de son application dans son département. De surcroît, il la jugeait difficilement utilisable dans une ville moyenne comme celle où il exerçait son métier.

D'ailleurs, il ne faut pas se cacher que les conditions actuelles du déroulement des expertises : longueur, complexité, compétence des experts, etc... sont un des obstacles majeurs à l'application de la nouvelle loi. "La réforme sur les assurances vaudra ce que voudront les expertises" déclarait un responsable d'une des plus grandes sociétés publiques de promotion.

Mais magistrats et experts ne sont pas les seuls en cause. Les avocats ont aussi une part de responsabilité dans la lenteur des affaires. Trop souvent en effet, ils ne montrent pas suffisamment d'énergie pour faire émerger la cause authentique du sinistre et promouvoir,d'éclatante manière, la manifestation de la preuve à l'exemple de cet avocat parisien, qui devant l'incrédulité de ses adversaires au sujet de l'insuffisante solidité d'un plancher (solives de section très insuffisantes), n'hésita pas un seul instant à faire remplir d'eau la baignoire et à demander à un adolescent de se mettre en tenue de bain et de monter dans la baignoire."Aussitôt rapporte cet avocat interrogé à propos d'un autre cas de désordres, on vit le plancher s'abaisser et présenter une flèche de près de 8 cm!"... Il est vrai que dans le cas présent les "geysers" provoqués par les fuites d'eau et les trous creusés à ce moment là pour effectuer les réparations permettaient de se rendre compte avec exactitude de la nature des dégâts.

Ces remarques achevées, remarques bien nécessaires pour saisir sur le vif le profond dérèglement de l'ancien système de résolution des conflits, revenons à la chronologie des évènements.

---

(1) Il ne semble pas que la garantie trentenaire ait été invoquée pour cette malfaçon.

Aux désordres concernant le mauvais état des canalisations le dernier rapport ajoutait la rupture de la conduite d'eau alimentant la borne d'incendie. L'entreprise qui l'avait posée se refusait à effectuer une nouvelle réparation étant donné qu'elle n'était pas responsable du mauvais remblai.

Le coût des réparations des voies internes s'élevait à 198.000 francs. Celui de la canalisation était estimé à 20.000 francs (1974).

Le même rapport faisait état des réquisitions des copropriétaires et de celles de la S.C.I. . Sans trop entrer dans les détails on relèvera certaines de celles présentées par le promoteur. La mauvaise foi y est évidente.

A propos de l'effondrement de la chaussée

. La S.C.I. : "Ce n'est pas le talus qui assure la stabilité de la route mais les fondations elles-mêmes qui reposent sur un rocher et n'ont pas besoin de talus pour les soutenir."

. L'expert : "Prétendre enfin que ce n'est pas le talus qui soutient la route, mais les fondations, est faire preuve d'une singulière audace ; un remblai, fût-il rocailleux, ne saurait tenir sur plus de 3 m de haut, si ces limites sont proches de la verticale, comme c'est le cas, et si son arête correspond à la bordure de chaussée, comme c'est également le cas ; le fait que les bordures soient tombées au bas du remblai et que d'importantes fissures se soient annoncées dans la chaussée (50cm de large), en est l'illustration."

A propos des désordres concernant la pose de la canalisation la S.C.I. fit preuve de la même mauvaise foi : "Il est possible... qu'au cours des travaux, des pierres soient tombées sur la canalisation avant le remblai ; il n'apparaît pas que ce soit une malfaçon grave du fait que les tuyauteries étaient enrobées de sable"... Et de rejeter la responsabilité sur les entreprises.

Le rapport sur la "sécurité" (désordres des chaussées et des canalisations) fut suivi d'un deuxième rédigé par le même architecte, et concernant les malfaçons survenues dans les constructions elles-mêmes. Cette expertise eut lieu fin 1972 mais le rapport ne fût remis à la Justice qu'en Mai 1975, les copropriétaires n'ayant présenté leurs réquisitions qu'en Janvier1975. On y relève essentiellement des non-conformités par rapport au devis descriptif : pose de polystyrène au lieu de laine de verre, non exécution d'un enduit spécial dans la cuisine, 2 couches de peinture vinylique au lieu de 3 couches glycérophtalique, descente d'eaux pluviales de 80 mm au lieu de 100 m/m de diamètre, volets en contreplaqué et non en sapin et, de surcroît, de mauvaise qualité, liteaux de couverture de section inférieure à celle prévue. De l'avis de l'expert il ne s'agit pas de désordres graves.

Ce qui est vrai, mais c'est peut-être aller un peu vite en besogne car le montant des abattements était estimé à 120.000 francs et celui des remises en ordre à 9.700 francs. Sommes qu'on doit ajouter d'une part aux 218.000 francs nécessaires pour la réfection des routes et la remise en état des canalisations soit au total de 347.700 francs et, d'autre part, aux 5.000 francs de dommages-intérêts que le tribunal accordera à chaque demandeur pour

préjudices subis à la suite de l'augmentation abusive des prix au moment de la remise des clefs (recours forcé à l'emprunt). Ce qui fait un total, sûrement incomplet, de 592.700 francs, soit de quoi construire 5 à 6 logements c'est-à-dire 10 % du total. Il serait intéressant de savoir ce que le promoteur a déboursé en définitive. S'il a été faiblement pénalisé, ce qui est probable, on pourra dire que les désordres de la construction sont particulièrement rentables. Les risques encourus étant minimes, surtout si on parvient à en imputer la faute à d'autres participants assurés ou pas, pourquoi des promoteurs de ce type se gêneraient-ils ? A la limite on peut parler, sans crainte d'exagération, de programmation implicite des désordres de la construction. Finalement son comportement est strictement identique à celui du grand promoteur privé qu'on étudiera ci-après. On verra à la fin de cet historique comment cet intervenant s'est tiré de ce mauvais pas qui était loin d'être le premier.

De l'expertise traitant des erreurs de délimitation du terrain on retiendra les principales conclusions. "Au total écrit le géomètre-expert c'est un bilan fort lourd et assez accablant à l'égard de la S.C.I."(nous soulignons). Pratiquement il y a eu "application brutale sur le terrain du plan masse " sans intervention du géomètre. L'expert n'a d'ailleurs jamais pu obtenir copie des facturations du spécialiste. D'où la nécessité pour les copropriétaires de redéfinir les millièmes de copropriété. Il y a donc eu des"négligences volontaires ou non,qui ont été accumulées de l'origine à la vente et à l'achèvement des réalisations". Elles ne s'expliquent pas seulement par le laisser-aller du promoteur ou de son gérant mais aussi par l'attrait du gain puisque une application normale des règles d'implantation aurait conduit, toujours d'après l'expert, à "une légère réduction du nombre de pavillons". Par conséquent, il est évident que ce constructeur recherche son intérêt financier aussi bien en grignotant sur la qualité des prestations qu'en augmentant indûment le nombre de logements.

Devant tant de négligences, parmi lesquelles d'ailleurs les désordres de la construction ne sont pas les plus graves, les copropriétaires auraient dû protester avec la dernière des énergies. S'ils se sont défendus comme ils ont pu ils étaient cependant loin de faire preuve du dynamisme militant des allocataires du lotissement C (cf.infra)comme le regrettait le principal animateur du mouvement de défense : "Les gens sont venus là pour être peinards, ils sont sympathisants mais peu actifs, ils acceptent d'emboîter le pas et on a toujours eu l'unanimité. Mais ce ne sont pas des militants et il faudrait peu de choses pour que les gens abandonnent ! "A ce manque d'intérêt porté à la collectivité s'ajoute une division des copropriétaires entre eux due à des mésententes assez profondes opposant les habitants des collectifs aux pavillonnaires. La cohésion de la copropriété ne pouvait qu'en pâtir. (cf. chap. précédent : 2.2.)

Mais comme dans bien des copropriétés naissantes des raisons économiques viennent se superposer aux motifs sociologiques. On en a trouvé deux. D'abord un endettement assez élevé chez certains accédants qui s'explique d'une part par les pressions commerciales et, peut-être, morales exercées par le promoteur qui ont pu contraindre les candidats à souscrire des engagements trop élevés et, d'autre part, par la nécessité de faire face à des dépenses supplémentaires non prévisibles à l'origine,comme les augmentations de prix de 10.000 à 22.000 francs et aussi le paiement d'intérêts supplémentaires au Crédit Foncier (8 % contre 5 % de la somme empruntée), conséquence de la

non délivrance du certificat de non-conformité.(1) Ensuite des dépenses supplémentaires,conséquences des actions entreprises auprès des tribunaux. Elles étaient relativement importantes. Aussi, pour y faire face les copropriétaires durent solliciter un emprunt bancaire d'un montant de 25.000 francs, soit à peu près 500 francs par assignataire.

c) Epilogue

Au printemps 1976, soit plus de quatre ans après leur entrée dans les lieux, les copropriétaires pouvaient dresser le bilan suivant. S'ils n'avaient encore rien obtenu en ce qui concerne les désordres de la construction, par contre ils pouvaient s'estimer relativement satisfaits des résultats acquis dans les autres actions engagées bien que rien ne soit définitivement tranché, la S.C.I. s'étant pourvue en cassation. La clause de révision de prix incluse dans le contrat préliminaire était déclarée nulle, la seule valable et conforme à la législation étant celle stipulée dans le contrat définitif de vente. En ce qui concerne la définition des prix applicables les choses sont un peu plus compliquées. Le promoteur prétendait en effet que les acquéreurs avaient été d'accord sur un prix révisable avec pour base Novembre 1968. Ce qui était complètement faux puisque premièrement ces derniers avaient la preuve formelle d'importantes augmentations et, deuxièmement que s'ils avaient entrepris une action en Justice c'est parce qu'ils avaient été victimes d'une "pression anormale" et qu'on voit mal, de ce fait, comment ils auraient pu être d'accord sur ces majorations de prix. Par ailleurs, le tribunal jugeait contraire à la loi de 1967 sur la vente en l'état futur d'achèvement et à ses décrets d'application les pratiques du promoteur en matière de définition de prix et déclarait que les prix applicables étaient ceux prévus à l'acte de vente. Sur le plan des retards le tribunal donna pleinement raison aux copropriétaires ,tout en notant les versements effectués dans certains cas par la S.C.I. Enfin pour dédommager les acquéreurs du préjudice subi (nécessité d'avoir recours à l'emprunt pour payer les sommes supplémentaires demandées lors de la remise des clefs) le tribunal accorda à chaque demandeur une somme de 5.000 francs à titre de dommages-intérêts. Il y a donc, de la part du promoteur, "incompétence et incurie", mauvaise foi, ignorance et non-respect flagrant de certaines "règles particulières de la vente en l'état futur d'achèvement, règles qui sont parfaitement claires et n'appellent aucune interprétation particulière". Constatations qui nous conduisent à tirer des leçons de ce cas.

3.3. Conclusion : le promoteur impuni ou un système de protection dépourvu de sanctions.

Avec des clauses de révision de prix et des définitions des prix illégales, des demandes abusives et irrégulières de supplément de prix, des marges bénéficiaires exagérées, des interprétations erronées de contrats parfaitement clairs, une erreur de consentement de la S.C.I., des retards très importants, des désordres de la construction, des non-conformités notoires, rien d'étonnant à ce que ce promoteur soit qualifié tantôt par les magistrats, tantôt par les experts, "d'ignorant, d'imprévoyant, de négligent, d'incompétent, d'insouciant" pour ne retenir que les termes rencontrés dans les documents officiels consultés. Semblable comportement survenant très probablement après d'autres similaires, explique la décision "d'exclusion" du

---

(1) Au printemps 1976 des démarches étaient en cours auprès de cet intermédiaire financier pour obtenir des arrangements étant donné l'inflexibilité fort compréhensive d'ailleurs de la D.D.E.. On notera qu'il n'aurait servi à rien aux acquéreurs de faire pression pour obtenir plus rapidement ce document car cela aurait joué davantage en faveur du promoteur que des acquéreurs. C'est l'exemple même de l'imbroglio.

département prise à son égard par la D.D.E. locale. Bien sûr ce "conseil", d'éloignement ne peut avoir aucun caractère juridique. Il s'agit plutôt d'une sanction économique bien faible d'ailleurs puisque rien ne lui interdit de recommencer dans un des départements voisins où il poursuit ses activités de promotion. C'est devant des situations semblables qu'un avocat spécialisé dans la défense des acquéreurs réclamait l'institution d'un délit de malfaçons, une plus grande publicité des jugements et même l'interdiction d'exercer le métier de promoteur pour une durée proportionnelle à la gravité de la faute.

En présence d'un cas comme celui-ci, probablement assez représentatif de bien des pratiques de ces petits promoteurs et maîtres d'oeuvre, ce serait se situer très en-dessous de la réalité que d'affirmer qu'il s'agit d'un simple phénomène de dilution des responsabilités. Si tout intervenant a la possibilité de rejeter la responsabilité sur tel ou tel autre partenaire , c'est bien parce que le soi-disant système de protection des acquéreurs (l'ancien surtout) est bâti sur l'absence de sanctions efficaces aussi bien économiques que juridiques. Il tourne complètement à vide sauf dans les rarissimes cas où, grâce au référé provision, certains magistrats parviennent à faire appliquer la loi dans des conditions acceptables et, en tout cas, beaucoup plus proches des aspirations des justiciables.

Avec ce conflit on dispose d'un exemple typique où l'application de cette procédure aurait permis de satisfaire le bon droit des victimes puisque d'une part il y avait obligation de résultat (vente en l'état futur d'achèvement) et que, d'autre part, il s'agissait d'un cas où l'existence de l'obligation n'étant pas sérieusement contestable, le juge des référés aurait eu la possibilité d'accorder une provision. Il ne faut pas oublier non plus qu'il y avait urgence en raison des dangers que faisait courir aux riverains et autres usagers l'état de la route.

x x

x

Ces trois exemples prouvent , s'il en était encore besoin, l'absolue nécessité de disposer à un moment ou à un autre du processus de protection de l'usager, d'un impératif absolu, d'une sorte de solide butoir sur lequel viendraient s'échouer les multiples tentatives de démission devant les responsabilités.

Les pouvoirs publics ont estimé aux termes de la loi du 1er Janvier 1978 que ce cran d'arrêt serait constitué par le paiement par tous les intervenants d'une prime d'assurance. Il était devenu plus qu'urgent d'arrêter le cycle infernal des démissions en chaînes. Compte tenu des conditions sociales, économiques et politiques actuelles de production du bâtiment il n'y avait très probablement pas d'autres solutions, comme on l'étudiera lors de l'analyse des débats parlementaires (cf. 3ème partie, chap. 2).

Mais fallait-il pour autant tout faire reposer sur l'assurance ? Importante question qui exigerait l'ouverture d'un débat sur le rôle et la portée économique des assurances de la construction et, d'une façon plus précise, sur leur influence dans l'élaboration de cette très importante législation. On tachera de revenir sur ce point dans la mesure où il ne s'écarte pas trop des objectifs du présent travail. Pour l'instant et pour se limiter aux cas ci-dessus on présentera les deux remarques suivantes.

Que se passerait-il si, face à ces situations conflictuelles, on appliquait les nouvelles dispositions en matière d'assurance et de responsabilité ? Probablement les acquéreurs obtiendraient satisfaction dans des délais qu'on peut imaginer nettement plus courts. Mais ceci réglé la recherche des responsabilités resterait entière. On aurait donc simplement déplacé les problèmes. On peut même dire qu'on risquerait de voir cette identification des responsabilités s'enfermer dans le cercle restreint des milieux professionnels empêchant ainsi toute publicité effective des décisions prises par les compagnies d'assurances.

Ainsi dans le dernier exemple, le maître d'ouvrage aurait vu ses primes augmenter de façon substantielle. Mais qu'est-ce qui est le plus efficace : le paiement d'une surprime que tout le monde ignorera à commencer par les usagers, premiers intéressés, ou la publication, fût-ce de bouche à oreille, de la décision d'éloignement de ce promoteur et, pourquoi pas, si des dispositions existaient ou étaient appliquées, la mise à l'écart pour un temps déterminé de l'exercice de la profession.

Face à des désordres aussi simples que ceux présentés ci-dessus - désordres toujours liés à des irrégularités juridiques et administratives, et à des carences dans l'organisation du chantier - quel sens peut bien avoir le paiement d'une prime d'assurance surtout dans le nouveau système ?

S'assurer pour un risque fortuit, une tuile qui tombe sur la tête d'un passant, une glissade malencontreuse dans sa baignoire, relèvent effectivement d'un comportement de prévoyance et, à ce titre, justifie l'assurance. Par contre, s'assurer pour se prémunir contre des erreurs ou des fautes aussi triviales, disons le mot aussi bêtes, revient en fait à couvrir non pas un risque fortement indépendant de la volonté de l'assuré mais bien un risque économique. Sous prétexte de protéger l'usager, c'est en réalité à la maturité du système de production qu'on fait obstacle.

Est-ce normal ? Est-ce moral ? Et surtout, est-ce utile ? Comme on l'a déjà signalé à diverses reprises ne serait-il pas infiniment préférable de se préoccuper de l'assainissement de l'économie du bâtiment avant d'appliquer une thérapeutique qui, aux dires d'un des praticiens interrogés, "n'aura pas plus d'effet sur la qualité de la construction et la Justice qu'un cautère sur une jambe de bois".

Mais avant d'aboutir à ce qui déjà au vu de ces trois premiers cas apparaît comme l'amorce de conclusions définitives, bien d'autres arguments doivent être apportés à commencer par l'étude des pratiques de promoteurs "majeurs". Si les "petits" qui appartiennent à un sous-marché de l'immobilier névralgique rencontrent des difficultés, les "grands" devraient au contraire faire preuve de plus de maîtrise. Est-ce bien certain ? C'est ce qu'on va examiner dans la seconde partie de ce chapitre.

x x

x

PARTIE B

PROMOTEURS "MAJEURS" ET FABRICANTS DE LOGEMENTS FACE AUX DESORDRES DE LA CONSTRUCTION ET A LA JUSTICE

(étude de trois cas)

1 - Un promoteur privé "majeur" face aux malfaçons : 17.000 logements, 18 ans d'activité et des désordres permanents.

Si l'analyse d'un seul cas de conflit permet de mettre en évidence certaines articulations entre l'économique et le juridique, celle de plusieurs situations soit conflictuelles, soit litigieuses ou encore contentieuses dans lesquelles est impliqué un même promoteur pendant plusieurs années consécutives - 18 ans environ dans le cas présent - est encore beaucoup plus riche d'enseignements dans la mesure même où elle montre l'influence très restreinte de l'action de la Justice. Outre le fait qu'elle prouve que certains promoteurs importants et bien équipés ne sont pas aussi "majeurs" qu'on le croît, elle présente l'incontestable avantage de laisser apparaître les difficultés de la Justice pour atteindre les véritables décideurs, on veut parler de ceux détenant les pouvoirs économiques et à qui incombent les principales responsabilités puisque ce sont eux qui définissent les contraintes financières.

Certes juridiquement parlant, on ne peut faire endosser toute la responsabilité au seul promoteur - les autres intervenants en prenant très souvent une partie - et encore moins aux groupes bancaires engagés dans l'opération. Mais c'est précisément l'intérêt de cette analyse, comme des suivantes, que de sortir du strict cadre juridique pour saisir la réalité socio-économique telle qu'elle est. Comme on l'étudiera et comme le souligne le titre ci-dessus, on ne peut manquer d'être frappé pour ne pas dire scandalisé par cet état de choses comme le sont certains avocats d'accédants lassés de voir revenir devant eux, des années durant, les mêmes personnes physiques ou morales.

Il s'agit d'un promoteur privé (1) spécialisé dans la vente de logements non-aidés ayant construit, notamment dans la région parisienne, plusieurs ensembles immobiliers de taille moyenne et grande : de quelques centaines à plusieurs milliers chacun. Ses réalisations dont le total s'élève à fin 1977 à 17.000 logements environ permettent de le classer dans un rang moyen.Notons enfin que cet intervenant s'est dégagé d'une part importante de ses activités en vendant la majorité de ses actions à un très grand promoteur privé français. On dit qu'il continuerait de construire dans un pays voisin où la liberté laissée aux promoteurs serait beaucoup plus grande qu'en France.

Ce fait est particulièrement intéressant car il met à jour la logique financière et économique guidant ce dernier. Rencontrant de plus en plus de difficultés pour construire en France comme il l'entendait - un maximum de logements construits et vendus dans un minimum de temps afin de dégager le maximum de profits - ce promoteur s'est donc vu contraint de trouver d'autres champs d'activité convenant mieux à ses ambitions économiques. On

---

(1) Qu'on appellera par la lettre D. On pourrait certes le désigner nommément mais, comme il est encore assigné en Justice pour ses deux dernières opérations dont on parlera, il a paru préférable de lui conserver l'anonymat. De plus, révéler son identité serait du même coup dévoiler celle de certaines personnes interrogées sur le ou les cas en question, ce que la déontologie professionnelle nous interdit.

se souvient que le petit promoteur familial T, précédemment analysé, se comporte strictement de la même façon. La seule différence tient à ses capacités financières. N'ayant pas les moyens de poursuivre son activité à l'étranger, il doit se contenter de changer de département.

N'y a-t-il pas là un défi lancé à la Justice ? Certes il n'appartient pas à cette dernière d'empiéter dans un domaine qui n'est pas le sien. Mais, tout de même, on peut s'interroger sur l'efficacité de ses interventions. Si une certaine publicité des sanctions était faite, si même, comme le proposent des avocats, on interdisait à certains intervenants l'exercice de toute activité pendant un temps délimité, peut-être que cela serait de quelque effet sur les pratiques des autres professionnels de l'immobilier.

Reflexions assurément prématurées et peut-être dangereuses - du moins dans l'état présent de notre réflexion - dans la mesure où elles risqueraient de laisser croire que la solution aux problèmes des malfaçons est d'abord d'ordre juridique. Aussi, avant d'en arriver là, est-il indispensable, à partir de l'examen des réalités socio-économiques, de se poser certaines questions comme la suivante : est-ce que tout ne se passe pas comme si ce promoteur, pourtant "majeur", pouvait produire sinon programmer, des malfaçons des années durant sans que les sanctions juridiques édictées dans chacune des opérations engagées soient de quelque effet ? Autrement dit, on cherche à démontrer dans ce cas comme dans les autres, que le système socio-économico-juridique qui était en place jusqu'au début 1979 est un système fonctionnant à vide, c'est-à-dire en l'absence de toute sanction tant économique que juridique permettant aux intervenants d'amender leurs pratiques.

Mais même lorsque des sanctions juridiques sont prononcées - ce qui est effectivement le cas comme on l'indiquera - faut-il encore qu'elles interviennent dans des délais raisonnables. Or ce n'est généralement pas ce qui se passe comme on le sait. Très souvent, elles sont prononcées plusieurs années après alors que sont apparues de nouvelles législations. Ainsi en 1979 et au-delà, la Justice "traînera" encore des procès ayant commencé avant 1967 alors qu'entre temps la législation de la construction a changé deux fois : loi du 03.01.1967 et loi sur les assurances de la construction.

Avant de procéder à une brève présentation des conflits affectant les 6 ensembles immobiliers réalisés par ce promoteur, quelques remarques de portée plus restreinte que les précédentes s'imposent pour saisir l'objectif de cette "rétrospective" concernant le promoteur D.

Evidemment, ce n'est ni possible ni même pensable de décrire en détails les conflits, litiges et procédures contentieuses ayant affecté ces six opérations immobilières. Cela serait beaucoup trop long et donc disproportionné avec les autres analyses (1). De surcroît, les informations en notre possession sont inégales et incomplètes, ce qui ne veut pas dire approximatives puisqu'on s'est efforcé de les contrôler. Procéder à un

---

(1) Le compte-rendu des délibérations du conseil d'administration de la Résidence E qui nous a aimablement été communiqué par l'un de ses principaux responsables nous aurait pourtant permis de donner beaucoup d'informations.

inventaire plus détaillé cas par cas nous aurait entraîné dans des recherches notamment historiques ce à quoi les limites de ce travail ne nous autorisaient pas. Plus que l'examen de chacun de ces conflits, c'est en effet la chronologie - de 1961 à 1976 - de ces différents cas de désordres qui nous semble intéressante et stimulante. D'autant plus que, mis à part le cas du promoteur public ci-après - et encore ! c'est le seul en notre possession où l'on ait pu procéder à pareille "reconstitution".

Cela dit, on ne peut pas s'empêcher d'entrer dans un certain détail comme par exemple pour la résidence E et le grand ensemble X. Il est nécessaire, en effet, de présenter ces aspects concrets sans quoi on ne pourrait ni comprendre le caractère particulièrement critique de la situation, ni arriver à effectuer la démonstration annoncée au début de la première partie sur les incidences des rapports de production actuels, sur l'émergence des malfaçons et l'efficacité de l'action de la Justice. Par ailleurs, il est des situations où la gravité, voire même l'aspect scandaleux des résultats, est tel que personne ne saurait y rester insensible. "Non c'est absolument scandaleux, répète par deux fois l'un des avocats interrogé en conclusion de son interview. Je ne suis pas un révolutionnaire, je suis un homme calme, paisible, tranquille. Mais il n'y a pas un seul esprit objectif et honnête qui puisse rester insensible à cette situation".

Dernière précision : les cas ci-après concernent plusieurs ensembles immobiliers dont la réalisation s'étale de 1961 à 1977. De ce fait, quatre d'entre eux ne sont pas régis par la loi de 1967 sur la vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement. Ce qui veut dire que les acquéreurs n'ont pu accéder rapidement au statut de copropriétaires comme cela se fait partout et ont dû se contenter de celui d'actionnaires-souscripteurs. Evidemment, cette situation juridique ne pouvait qu'entraver leurs actions en même temps qu'elle laissait le promoteur à l'abri.

1.1. - La résidence E : de graves irrégularités juridiques et des désordres stupéfiants.

Comme on l'a fait dans les cas précédents on indiquera brièvement, en plus des désordres de la construction, les diverses irrégularités juridiques qui les accompagnent inévitablement. Cela permettra d'avoir une idée plus précise du contexte socio-économique d'où surgissent ces malfaçons. A cette description commune, on joindra, le cas échéant, certaines réflexions comme par exemple celles sur le comportement des acquéreurs-consommateurs afin de relier la présentation de ces faits aux autres remarques émises sur ces sujets dans les autres parties de ce travail.

1.1.1. - Fiche d'identité.

- Site choisi : parc de 12 ha, collines boisées, vue dégagée.

- Terrain : zone non-aedificandi en raison de l'existence de carrières qui ont été consolidées ou bouchées après la construction et à la suite des protestations des habitants; prix d'achat du terrain : 10,00 F. le m2 (vers 1960); le promoteur a obtenu une dérogation dans des conditions douteuses.

- Début de la construction 1961, premières livraisons Mai/Juin 1962.

- Prix de vente : entre 910 et 1.000 F. le m2 en 1963 (à comparer bien sûr avec le prix du terrain nu : 10,00 F.; d'après le syndic, de qui nous tenons ces informations, le promoteur aurait fait des bénéfices considérables).

- Circonstances de la vente : forte demande solvable due en partie au retour des rapatriés d'Algérie, publicité importante, attrait et engouement certains : "on achetait comme au P.M.U. devait nous déclarer le syndic, les gens achetaient sans même savoir où se trouvaient les appartements, trois mois après tout était vendu".

- Clientèle : cadres moyens et supérieurs; revenus : 7.000 à 10.000 F. par mois en 1976; beaucoup de familles de 2 et 3 enfants. A la fin de 1976, 54 % des appartements appartenaient à des propriétaires non-résidents.

- Existence d'équipements collectifs : centre commercial, restaurant, etc ... ce qui était une nouveauté pour l'époque.

1.1.2. - Quelques incidents et conflits révélateurs du climat de la résidence E.

- Faillite de 3 entreprises de gros oeuvre en cours de construction.

- Hiver 1962-63 : interruption des travaux à cause du gel; découverte de l'existence de carrières à 90 mètres sous terre et sur 2/3 de la surface totale de l'ensemble, consolidation.

- Fin 1963 : à l'instigation du promoteur, création d'un groupement de défense des acquéreurs, disparition du président trois mois après; prise en mains du groupement par des accédants non liés au promoteur qui élisent à leur tête un militaire retraité ayant occupé d'importantes fonctions dans l'armée et, de ce fait, connaissant bien les milieux de l'administration. Ce principal responsable bénéficie de l'appui d'un conseil d'administration comprenant des associés compétents, dévoués et disponibles.

- 1966 : rectification des comptes construction, indemnisation de 223 acquéreurs pour cause de retards dans la livraison des logements.

- 1967 : le comité de défense obtient du promoteur et surtout de la banque privée la garantie de bonne fin des travaux. Il subordonne son entrée dans la société civile à l'obtention d'un protocole définissant les préjudices subis par les propriétaires (malfaçons, retards, etc ...). Les acquéreurs durent ce succès au relatif état de vulnérabilité dans lequel se trouvait leur promoteur qui venait de se lancer dans une opération immobilière de très grande envergure. La menace d'éventuelles pressions qu'auraient pu exercer les acquéreurs le fit sans doute réfléchir.

On notera cependant que ces derniers n'entreprirent aucune démarche voyante ou quelque peu provocante comme des manifestations de rue ou des distributions de tracts où ils auraient pu dénoncer les multiples et graves irrégularités dont ils étaient victimes. Leur comportement est d'autant plus étonnant que deux autres résidences (1) construites par le même promoteur sensiblement à la même époque étaient elles aussi le siège de troubles et d'irrégularités assez importants. S'ils s'étaient rapprochés d'eux et - chose impensable à cette période où le mouvement consommateur était dans les limbes - s'ils avaient entrepris quelque action commune comme le firent les accédants des deux derniers ensembles immobiliers X et C construits par ce promoteur, ils auraient, peut-être, obtenu des résultats mais surtout ils auraient contribué à briser le carcan juridique provoquant ainsi une brèche dans le mur de silence qui entoure généralement les "affaires immobilières". Mais, force est de reconnaître, qu'ils ne le firent pas. Probablement que ces habitants d'origine bourgeoise répugnaient à l'emploi de méthodes aussi directes, contrairement aux résidents des deux derniers ensembles réalisés par ce promoteur (X et C). A cette raison, il faut en ajouter une seconde attribuable à la forte proportion (cf. infra) de propriétaires non-résidents peu concernés par l'amélioration du cadre de vie et, parfois même, peu revendicatifs alors que leur logement est pourtant le siège de désordres importants (point de vue du syndic). On verra à l'occasion des autres présentations de cas l'attitude des usagers.

- 1968 : création d'une association de défense concurrente de la précédente. Elle lui reprochait d'être trop liée au promoteur. D'où des tensions et des "bagarres internes" qui, finalement, se terminèrent par le succès aux élections de la première association, le candidat de la seconde n'obtenant que 7 ou 8 % des voix.

- 1970 : groupement des plaintes de 25 acquéreurs ayant leurs caves inondées; renvoi du premier syndic émanation du promoteur et passage en gestion directe.

- entre 1970 et 1975 : nombreux référés concernant les malfaçons (cf. infra).

- 1975 : échec des associés devant le tribunal qui n'obtiennent pas du promoteur l'application des révisions de prix sur les travaux décidés bien après l'entrée dans les lieux et non pas seulement sur ceux d'origine. Les acquéreurs demandèrent à leur avocat de faire appel mais ce dernier laissa passer la date. D'après l'un des responsables du C.A. qui, par ailleurs occupe des fonctions élevées dans l'administration, l'avocat avait reçu des consignes écrites lui prescrivant d'agir dans ce sens. Les accédants ont porté cette affaire en justice. Fin 1976, elle n'était pas encore jugée.

- 1976 - tentative avortée de dissolution de la société pour se transformer en copropriété; un compromis a été élaboré en attendant l'adoption du statut de syndicat de copropriété.

---

(1) Il s'agit des résidences M et S.

- Conclusion : cet exemple, ainsi que les trois suivants, illustre entre autres choses les dangers - supprimés depuis bientôt 12 ans - du statut de société où "attaquer la société c'est s'attaquer soi-même" comme l'affirmait l'un des principaux responsables. C'est dans ce climat de crise que furent découvertes les malfaçons dont on va donner la liste à présent.

1.1.3. - Des désordres inimaginables présentant souvent un caractère délictuel.

Toutes les informations ci-dessous ont été fournies par le syndic. Il nous a expliqué, croquis à l'appui, puis commenté sur les lieux mêmes les principales malfaçons affectant cet ensemble. Après avoir procédé à leur description, on en tirera brièvement les conclusions qui s'imposent.

En ce qui concerne le gros oeuvre (1), on trouve deux sortes de désordres : ceux attribuables à des erreurs de conception d'une part, et ceux résultant d'une mauvaise exécution d'autre part. Les premiers concernent l'étanchéité des murs des caves et des garages ainsi que les parties extérieures des murs porteurs mais pour des raisons différentes. Dans les sous-sols (caves et garages) les infiltrations d'eau sont occasionnées par l'absence de matériau d'étanchéité disposé à l'extérieur de la paroi verticale et de la dalle. Pour y remédier, on prévoit la construction de cuvelages. A l'extérieur, c'est l'emploi, comme matériau de revêtement des bandeaux et des parties basses des immeubles, d'une pierre très dure mais très poreuse, l'anstrude, qui est à l'origine des infiltrations d'eau. Une fois franchi ce soit-disant barrage, l'eau attaque la pierre tendre avec laquelle les façades et les murs de refends ont été construits.

Viennent ensuite les malfaçons proprement dites, c'est-à-dire celles attribuables à une exécution défectueuse. Elles sont de deux sortes. Les premières concernent les défauts d'étanchéité des terrasses. C'est un désordre malheureusement très fréquent, aussi on ne s'y attardera pas si ce n'est pour souligner la gravité des dégâts. Fin 1976, 33 terrasses sur 67 avaient été refaites. Aucune décision n'avait été prise pour les autres puisque apparemment aucune trace d'humidité n'avait été constatée à cette date. Pourtant les spécialistes consultés affirmaient que tôt ou tard les mêmes désordres se produiraient dans les autres immeubles étant donné qu'il s'agissait du même procédé de construction (2). Les autres malfaçons sont, de toutes celles rencontrées dans cet ensemble, les plus spectaculaires et, de surcroît, particulièrement simples à comprendre, même pour un non-initié .

---

(1) Puisqu'il s'agit de désordres soumis à la législation antérieure à 1967 et à 1978, il semble préférable de conserver la terminologie encore en vigueur plutôt que d'employer celle du "rapport Spinetta".

(2)Si de tels incidents se produisaient actuellement dans le cadre de la nouvelle loi, il y a fort à parier que les acquéreurs et aussi le maître d'ouvrage tenteraient de faire réparer toutes les terrasses surtout à l'approche de la fin de la décennale (cf. 3ème partie, chap. 2).

N'importe quel bricoleur amateur, n'importe quel observateur un tant soit peu attentif à l'architecture et aux procédés de construction sait que,lorsqu'on construit un mur avec des pierres ou des parpaings de forme régulière, il est absolument indispensable, sous peine de voir le mur se lézarder (1) ou peut-être même s'effondrer, de disposer les dits éléments en quinq**uon**ce et non pas pierre sur pierre. Or c'est précisément cette erreur qui a été commise ici non pas à propos d'un mur mais de l'édification d'une cheminée de chauffage central construite à l'extérieur contre la paroi d'un mur pignon (hauteur 20 m. environ). Une erreur aussi grossière dénote une incompétence à peu près complète du maçon,et - ce qui est à notre avis plus grave et très révélateur des conditions aberrantes dans lesquelles ces immeubles ont été construits - une absence complète de surveillance tant de la part des chefs d'équipe que de celle de l'architecte.

Mais il y a pire. Le principal **mur** porteur d'un bâtiment destiné à recevoir du public repose exactement sur l'emplacement du joint de dilatation de la dalle de béton située au niveau du sol. La fissure du mur est telle qu'on peut voir le jour à travers !

Les désordres affectant le second oeuvre sont aussi significatifs de la pagaïe qui a régné sur ce chantier. Si les égoûts ont été correctement construits, par contre, les raccordements des canalisations des immeubles au collecteur d'égoût ont été réalisés dans des conditions aberrantes. Les tuyaux de grès assurant le raccordement ont été posés dans la plus stricte ignorance ou le plus grand mépris des règles de l'art : absence des joints en ciment destinés à assurer l'étanchéité de la canalisation et du lit de sable dont la fonction est de protéger les canalisations contre les ruptures dûes soit à un enfoncement, soit à une pression trop forte de la terre. Il y a même pire. Lors de la réalisation des travaux de réparation, on a découvert qu'en réalité les ouvriers avaient purement et simplement bouchés la tranchée avec les gravats et la terre qui se trouvaient là. On a trouvé des poutres, de la ferraille, des branches d'arbres, des brouettes cassées, etc ... (2).

On a aussi relevé des vices de construction dans la plupart des autres conduits de fluides. Les canalisations d'eaux usées desservant les appartements étaient si mal fixées qu'elles se sont descellées si bien que les eaux usées se répandaient dans les appartements et les gaines prévues à cet effet. La situation était si grave qu'à plusieurs reprises on a été obligé d'héberger certaines familles à l'hôtel. De nombreux tuyaux d'eau chaude ont dû être changés en raison de la corrosion due à des défauts de pose et non pas à la nature de l'eau. Les tuyaux acheminant la vapeur de la chaufferie vers les sous-stations ont dû, eux aussi, être remplacés parce qu'ils étaient "pourris". Au lieu d'avoir été installés sur un socle en béton, comme cela se pratique habituellement lors de la pose de canalisations de chauffage urbain, ils avaient été recouverts de terre !... Quant aux installations de gaz des appartements, elles étaient déjà non-conformes

---

(1) En langage technique, cela s'appelle un coup de sabre.

(2) Des anomalies du même genre ont été découvertes dans les égoûts d'un lotissement de maisons individuelles.

en 1962 : absence d'aération, croisements avec les gaines d'électricité, ce qui est rigoureusement interdit. Tous les intervenants, Gaz de France compris, ont été assignés en justice.

On concluera cette rapide présentation des désordres affectant ce premier ensemble construit par ce promoteur en reprenant les réflexions présentées par le syndic. Très proches des faits, elles indiquent exactement la direction dans laquelle doivent se trouver des solutions. Premièrement, cette résidence, comme d'ailleurs les suivantes ainsi que celles de bien d'autres promoteurs privés, privilégient systématiquement le gadget inutile et le tape à l'oeil au détriment des choses essentielles voire vitales comme l'étanchéité, les canalisations, etc ... bref "tout ce qui ne se voit pas, tout ce qui est caché". Deuxièmement indiquait en substance ce syndic, on ne pourra s'en sortir et éviter le renouvellement d'aussi funestes erreurs qu'en donnant aux acquéreurs un droit de regard sur la construction, et surtout, en éliminant la dilution des responsabilités par la désignation d'un unique responsable de l'opération. "Dans le cas présent, poursuivait-il, du promoteur au maçon en passant par le chef d'équipe, l'architecte, le bureau d'études, tout le monde savait ce qui se passait mais personne n'a réagit parce que tous savaient qu'ils n'étaient pas entièrement responsables". Or pourtant n'avons-nous pas affaire à un promoteur "majeur" même si c'était sa première opération d'envergure. La troisième réflexion émise par cet administrateur de biens qui, par ailleurs, était ingénieur de formation, concerne le sort réservé aux entreprises et sous-traitants. "Dans cette affaire, expliquait-il ce sont les entreprises qui ont le plus pâti de cette situation, les devis étant trop serrés, elles ne pouvaient tenir le coup". C'est un point particulièrement important qui illustre clairement la situation de dépendance économique dans laquelle la plupart d'entre elles se trouvent. Comme les artisans, certaines petites et moyennes entreprises ne constituent plus un mode de production spécifique mais un cas particulier du mode capitaliste dominant.

1.2. - La résidence M : un promoteur puissant considérant les malfaçons comme inévitables et normales.

Précisons avant de donner quelques indications sommaires sur ces malfaçons, qu'il s'agit d'un ensemble immobilier construit en 1964-65 et régit comme le précédent et les deux suivants par l'ancienne législation dans laquelle les acquéreurs ne sont pas copropriétaires mais actionnaires. On les appelle des actionnaires souscripteurs. Ils partagent leurs pouvoirs avec les actionnaires d'origine qui sont en fait les promoteurs. Comme dans la résidence E, il s'agit d'une opération de taille moyenne : 200 appartements destinés à une clientèle aisée : cadres supérieurs, professions indépendantes.

Si la législation en vigueur dans ces années-là avait pu être appliquée normalement, les acquéreurs disposant quand même d'un minimum d'arguments juridiques, on aurait dû voir les pratiques de ce promoteur se modifier sensiblement dès cette deuxième opération et, a fortiori, au cours des suivantes dont certaines se feront sous la nouvelle législation (copropriété, loi de 1967 sur la vente en l'état futur d'achèvement). Or, il n'en a rien été comme on le démontrera, preuves à l'appui.

Avant de présenter la liste des principales malfaçons, quelques rapides indications sont nécessaires pour comprendre le climat régnant dans cette résidence ainsi que la nature des relations entre les acquéreurs et le promoteur ou encore entre actionnaires souscripteurs et actionnaires d'origine.

Tout d'abord les acquéreurs n'ont pas droit à la parole comme en fait preuve la réaction de l'avocat du promoteur lors d'une importante assemblée des actionnaires qui vit apparaître un renversement complet dans les rapports de forces. A une jeune femme indignée qui protestait contre la non-inscription à l'ordre du jour d'une rubrique "questions diverses" où l'on aurait pu soulever les problèmes de malfaçons, l'avocat de la société répondit que juridiquement cela était impossible.

Cependant après une sorte de coup de force les acquéreurs obtinrent la convocation d'une seconde assemblée où purent être soulevés ces "petits problèmes journaliers" au premier rang desquels figuraient, bien sûr, les malfaçons. Evidemment les mêmes causes produisant les mêmes effets, on ne peut que retrouver des désordres semblables plus quelques nouveaux. Citons entre autres : des défauts d'insonorisation, du bruit dans les tuyauteries, des infiltrations d'eau, mais aussi de trop long délais de raccordement du gaz (trois semaines à deux mois) et des difficultés pour obtenir l'eau chaude (multiples coupures le matin, arrêts prolongés, dix minutes d'attente pour avoir de l'eau tiède).

Mais ce sont les réactions du promoteur ou de ses représentant directs ou indirects qui sont intéressantes à relever car elles constituent un bel exemple de dilution des responsabilités ou d'irresponsabilité, contrastant avec la puissance dont il se targue, à juste titre d'ailleurs . En effet, tout le discours de ce dernier, en l'occurence celui de son architecte, consiste soit à nier leur existence, soit à se déclarer non-responsable, soit encore à se réfugier derrière les difficultés techniques. Les infiltrations d'eau ? Il n'y en a plus puisque les vides sanitaires ont été asséchés. D'ailleurs ajoute-t-il, les souscripteurs ne sont pas compétents puisqu'ils attribuent la présence d'eau à une insuffisance du drainage alors que cela est dû au déséquilibre hydrologique du sol consécutif à la non-stabilisation de ce dernier. Le bruit ? "En cette matière, déclarera textuellement l'architecte, nous tâtonnons".(1) De plus beaucoup d'occupants n'étant pas encore installés, il est normal que les tuyauteries soient bruyantes !... Les retards de livraison ? Les défauts de finition ? On n'en peut rien. Certes on peut faire appel à une autre entreprise qui se substituerait à l'entreprise défaillante mais, dit en substance l'architecte, "il faudrait en trouver une; d'autre part, commencer la procédure avant la fin du chantier "c'est aller à la catastrophe (2). Aussi mieux vaut-il tenter de négocier. "Il n'est pas possible disent-ils en substance, que tout se passe normalement sur un chantier important. Il s'agit là d'un vice "congénital" de l'industrie du

---

(1) Plaisanterie ou cynisme ? Certainement la deuxième alternative. Sur ce point cf. chapitre 2, 1ère partie, p. 69. Les jugements des tribunaux de Grenoble et de Lyon (C. d'appel) qui font jurisprudence en la matière.

(2) Ces citations sont extraites d'un quotidien.

bâtiment, personne ne peut le contester. Pris entre les acheteurs mécontents et des entreprises dont les ouvriers ne sont pas assez qualifiés, leur tâche disent-ils, est malaisée quelle que soit leur bonne volonté". En résumé, on concluera cette trop rapide présentation en reprenant les réflexions de l'avocat des acquéreurs "Tout cela est immoral, profondément immoral. Dans ce cas le promoteur a pris des honoraires excessifs, hors de proportion avec les prestations fournies. C'est comme moi, si je ne fournis pas les prestations demandées par mon client, mon bâtonnier me demandera de rendre l'argent, c'est normal. C'est comme lorsque vous allez chez le coiffeur : vous payez et le coiffeur vous dit : "bon, maintenant, je ne vous coupe pas les cheveux". C'est une situation aberrante. Or cela est admis, toléré dans la construction. Le Promoteur, c'est un Monsieur, vous comprenez "...

Semblable position est à rapprocher des analyses économiques présentées au cours de la première partie du rapport où l'on se posait la question de savoir pourquoi le gel est encore un obstacle à la construction des logements alors que l'homme va aujourd'hui dans la lune. Et pourtant ne sommes-nous pas en présence d'un promoteur puissant comme l'affirmait l'un de ses représentants au cours de l'assemblée générale indiquée ci-dessus. "Nous ne craignons pas de dire que nous sommes des gens sérieux, que, derrière nous, le même groupe construit actuellement le grand ensemble X (la salle hurle) ... Il faut montrer patte blanche pour avoir derrière soi les vingt plus grandes banques françaises". Imagine-t-on un industriel, par exemple, un constructeur d'automobiles, tenir semblables propos ? Assurément non. C'est donc bien la preuve qu'il y a un "vice de construction" dans le système socio-économico-juridique de résolution des malfaçons. La description des cas suivants va permettre d'étayer davantage ce qui apparaît de moins en moins comme une hypothèse.

1.3. - La résidence S : du scandale financier au tape à l'oeil et aux malfaçons.

Grosso modo, on retrouve ici le même type de malfaçons et surtout la même attitude d'irresponsabilité de la part des entreprises comme de l'architecte. Quant au promoteur, il se considère comme ayant de l'expérience ce que les acquéreurs ne semblent pas reconnaître.

Tout d'abord, on constate, comme dans la résidence E, un écart très important entre les promesses faites aux acquéreurs grâce à la publicité et la réalité. Le terrain ayant été revendu 60 à 70 fois son prix d'achat, d'après un calcul effectué par un responsable élu par les accédants, on aurait pu s'attendre à ce que les logements bénéficient de ce "surplus". Or il n'en a rien été puisque "les prix de la construction sont un peu supérieurs aux normes des H.L.M.", ce que confirme l'avocat des acquéreurs : "A la résidence S, il y a une discordance profonde entre les promesses et la réalité. Les appartements présentés comme de bon standing ne sont en réalité que des logements économiques améliorés, mal conçus et mal construits, mais soutenus par une publicité poudre aux yeux" (1). Il n'y a pas d'autres explications

---

(1) Cette citation est extraite d'un article consacré par le même journal au compte-rendu du procès qui a eu lieu plusieurs années après.

à la stupeur des habitants lorsqu'ils découvrirent les non-conformités de la piscine : "En juillet 1965 peut-on lire dans le quotidien déjà cité, quelques curieux ont eu l'idée de mesurer la piscine en construction. Elle avait 8 mètres sur 12,50 mètres ... alors que dans la lettre reçue par chaque actionnaire, le 3 décembre 1963, il s'agissait d'une piscine de 25 mètres sur 12 mètres. La différence était notable, 100 m2 au lieu de 300 m2". (1).

Mais il y a plus sérieux." Sur 892 logements qui présentent tous des malfaçons plus ou moins importantes, plus de 300 sont, de ce fait, inoccupés". Et l'on comprend pourquoi : "En un an (il y a eu) 58 engorgements des eaux usées et les eaux fécales envahissaient les salles de bains. Le réseau d'eau chaude fonctionne de façon très inégale, les tuyaux s'entartrent facilement malgré l'installation à l'origine d'un système spécial qui à l'usage s'est révélé inadapté à la nature de l'eau utilisée. A ces graves malfaçons, il faut encore ajouter les suivantes : isolation phonique insuffisante, mauvais fonctionnement de l'éclairage public et, surtout, importantes infiltrations d'eau. Dans ce dernier cas, il s'agit d'un phénomène bien connu des spécialistes qui le résolvent en effectuant un drainage suffisant, mais cela coûte cher et c'est probablement la raison de son absence. "La résidence est construite pour partie à flanc de coteau et pour l'autre partie au pied de ce même coteau. L'eau de pluie descend suivant la pente naturelle des terrains et vient alimenter une nappe souterraine qui se heurte à l'obstacle de trois blocs d'immeubles formant barrage. Derrière ces trois bâtiments l'eau s'accumule, le niveau de la nappe souterraine s'élève et inonde les caves et canalisations diverses". Généralement ce phénomène peut être évité à condition d'effectuer un drainage suffisant, ce qui n'a pas été fait. C'est précisément l'un des multiples reproches adressés par les acquéreurs au promoteur.

Malheureusement les ennuis des habitants ne s'arrêtèrent pas là. En effet, ils découvrirent quelques temps plus tard d'importants désordres affectant les façades de leurs immeubles. Les pierres de parement qui avaient été insuffisamment scellées et mal jointoyées se détachaient les unes après les autres de la paroi risquant de provoquer des accidents graves pour les passants et surtout pour les enfants. "On a été obligé de mettre des balustrades précise l'avocat, en raison du danger. On se croirait à Verdun tellement le bruit est fort lorsqu'une plaque tombe (2).

Evidemment tous ces défauts furent l'occasion du traditionnel ballet de fuite devant les responsabilités. L'avocat essaya bien d'employer la procédure du référé provision mais en vain, le président du tribunal n'osant pas l'utiliser : "Oh ! là là, mais vous n'y songez pas, déclara-t-il à l'avo-

---

(1) On verra ultérieurement que les copropriétaires de l'ensemble X ont eux aussi hérité d'une piscine non conforme.

(2) Même désordre dans une tour d'habitation du quartier de la Défense à Paris (Défense 2 000).

cat, je ne veux pas prendre pareille responsabilité. Il faut que le tribunal statue dans sa forme collégiale". "On a fait un texte, poursuit l'avocat, pour permettre d'allouer une provision quand il y a urgence et que la responsabilité est incontestable et on ne l'applique pas ! Ce n'est donc pas la peine d'avoir publié le décret du 17/12/1963".

Voilà donc un promoteur qui vient d'achever sa troisième grande réalisation, qui commence sa quatrième (1) aux dimensions encore plus imposantes et qui continue à accumuler, comme si de rien n'était, le même type de désordres et à les traiter de la même façon, c'est-à-dire en attendant que la Justice se fasse, en clair, que les années passent. En 1974, le conflit de cette résidence n'était pas encore réglé. On dispose donc d'une preuve supplémentaire indiquant clairement qu'en réalité il n'y a pas de sanctions ou, s'il y en a, elles ne sont d'aucun effet puisque le comportement des intervenants et, dans le cas présent, de ce promoteur, ne s'en trouve nullement modifié. Bien au contraire puisque ce dernier a réalisé dans cette affaire des bénéfices considérables. D'après l'avocat des acquéreurs "il a fait plus de 100 % de bénéfice par rapport au prix de revient alors que cette opération était initialement conçue avec des prêts logécos où la marge bénéficiaire ne pouvait excéder 6 %. De 6 % à 100 %, c'est une sacrée différence".

1.4. - L'ensemble immobilier P : des désordres et non-conformités sans cesse croissants.

Indiquons pour situer cette opération parmi les 5 autres qu'il s'agit d'un ensemble immobilier de très grande taille comprenant uniquement des logements de standing où vit une population très aisée (cadres moyens : 41 %, cadres supérieurs : 21 %, professions indépendantes dont commerçants : 16 %, employés : 10 %, inactifs : 10 %, aucun ouvrier) relativement jeune (23 % ont entre 20 et 30 ans) et qui bénéficie de nombreux équipements collectifs correspondant généralement assez bien à ses goûts et à ses aspirations. Comme dans la résidence E, on a relevé une forte proportion de copropriétaires non-résidents et aussi un taux de rotation des occupants assez élevé.

Grâce aux interviews réalisées au cours de cette enquête et de celle sur le référé provision, on sait qu'existent de sérieux problèmes de gestion de la copropriété, des litiges concernant la comptabilité de la société et, bien sûr, des malfaçons. Parmi celles-çi, la plus grave concerne les infiltrations d'eau provenant des toitures terrasses. Le coût des réfections des terrasses sinistrées s'élevait en 1976 à un milliard et demi d'anciens francs. Pratiquement presque toutes les terrasses sont ou à refaire ou à revoir de très près.

Certes le promoteur n'est certainement pas le seul responsable. L'entrepreneur et le procédé employé y étant aussi pour quelque chose. Tout ce

---

(1) Rappelons l'ordre chronologique des opérations. D'abord les 3 résidences E, M et S construites entre 1961 et 1965, ensuite trois autres ensembles immobiliers de plus grande envergure : P, X et C dont la construction s'étale de 1965 à 1977 environ.

qu'on peut dire c'est qu'étant averti à la suite des déboires rencontrés dans ses précédentes réalisations, le promoteur aurait dû veiller de très près. Il faut croire qu'il ne l'a pas fait alors que pourtant il possèdait les moyens. Mais en avait-il la volonté ? Probablement que non si l'on se réfère aux affirmations de l'avocat des souscripteurs incriminant l'excessive recherche du profit de ce promoteur : "s'il y a des malfaçons, c'est uniquement et généralement une question d'argent. Le promoteur recherche son profit, pour s'en tirer l'entreprise emploie des ouvriers sous-payés et non qualifiés, le maître d'oeuvre d'occasion y trouve aussi son profit. Finalement, c'est le souscripteur qui paye les pots cassés. D'où les économies sur les prestations comme dans le cas présent et c'est la catastrophe".

Ainsi d'année en année, d'opérations en opérations toujours plus importantes, ce promoteur continue à produire des désordres (malfaçons, non conformités, etc ..) pour ne pas parler de programmation implicite. Certes les acquéreurs arrivent finalement à obtenir gain de cause, et encore ! mais en quoi cela change-t-il le cours des choses puisque, après la résidence E, la résidence M, et enfin la résidence S, ce promoteur doit faire réparer la quasi-totalité des terrasses de son dernier ensemble immobilier en attendant d'avoir à affronter les copropriétaires du grand ensemble X, eux aussi particulièrement mécontents comme on va le voir.

1.5. - Le grand ensemble X : de récidives en récidives.

Malgré bien des similitudes l'histoire de chacune de ces opérations immobilières présente des différences. Tantôt les irrégularités portent sur la comptabilité de la société comme à S, tantôt sur les malfaçons comme à P et à E, mais le plus souvent on trouve un mélange des deux. Dans le cas du grand ensemble X, les déficiences les plus importantes concernent non pas la construction mais l'urbanisme.

Les anomalies portant sur l'urbanisme sont effectivement nombreuses et lourdes de conséquences. Aux retards habituels et importants des équipements collectifs, quand il ne s'agit pas de leur suppression, s'ajoutent de nombreuses infractions aux règles d'urbanisme(1) : densité particulièrement élevée, règles de prospects non respectées,etc... accompagnées de multiples défectuosités de toutes sortes. Le plan d'ensemble est très mal conçu d'où une circulation automobile difficile, une insuffisance notoire et grave de places de stationnement malgré l'existence de parcs souterrains et des difficultés pour les piétons. Les aires de jeux sont trop petites, mal placées et de qualité douteuse, la piscine est non-conforme, bref il y a une grande absence de soin dans la réalisation ce qui est la conséquence d'une économie où le logement n'est plus qu'une pure et simple marchandise.

Pareil état de choses provoque immanquablement une sorte de petite révolte chez les habitants à qui on avait par ailleurs promis monts et merveilles. Des associations se constituèrent, des manifestations sur place et à la Préfecture furent organisées, le tout soutenu par un climat général d'impatience, d'insatisfaction et de déception. Aussi, de guerre lasse, et voyant que, deux ans après l'installation des premiers arrivants, ils n'obtenaient rien, l'association d'usagers la plus active décida d'assigner le promoteur en référé. Des experts furent nommés aux fins de constater : la

---

(1) ou aux pratiques habituelles (densité).

publicité mensongère,le retard des équipements collectifs et le non-respect des normes de sécurité et de construction. "Après deux ans de "travail" peut-on lire dans la revue de cette association, alors que cette procédure d'urgence devait durer par principe quelques mois, les experts concluaient à la bonne foi du promoteur; à leur incompétence quant aux retards et au non-respect des normes sachant que les certificats ont été délivrés "normalement" et que les retards n'incombent pas au promoteur".

Quand on connaît le grand ensemble en question et qu'on sait les appréciations péjoratives portées à son égard par tout le monde, depuis le plus petit copropriétaire jusqu'aux responsables de l'administration, le résultat de ce référé et surtout le rapport d'expertise sur lequel il s'appuie paraissent si navrants et si loins de la réalité qu'ils ne peuvent que susciter scepticisme et méfiance. Certes le rapport des experts contient des points peu discutables mais, dans l'ensemble, il comporte beaucoup de fâcheuses imprécisions laissant planer un doute sur le caractère scientifique de ce travail. Alors que, dans le cas présent, le décompte exact du nombre de logements par types et par nombre de pièces revêtait une importance primordiale, les experts se contentèrent des chiffres probablement fournis par le promoteur ou l'administration et, au surplus, les présentèrent au conditionnel. Par ailleurs, il fourmille d'appréciations entièrement subjectives. Qu'on en juge : "Il est permis, nous semble-t-il, de se demander si le bruit provoqué par les clameurs de 1.200 élèves n'est pas plus important ou plus strident que celui qu'occasionne un train roulant au ralenti sous auvent". Mais il y a encore mieux. A propos de la requête adressée au tribunal des référés par un copropriétaire concernant diverses malfaçons dont des défauts touchant à l'isolation phonique, les experts écrivent ceci : "... à entendre les bruits des éléments coulissants et les bruits ambiants (les experts) ont eu le sentiment, par expérience, qu'effectivement l'isolation des locaux était médiocre". Quant à la conclusion générale, imprécise et évasive, elle renvoie purement et simplement les habitants à leurs propres problèmes : "ils (les experts) ont, pensent-ils, montré que si des promesses ont été faites aux acquéreurs, ces promesses étaient basées sur d'autres promesses ou d'autres engagements, pris par diverses personnes morales - administration préfectorale, communale, D.D.E., etc ..."

Il y aurait bien d'autres remarques à présenter sur cette expertise mais ce n'est pas le lieu. De toutes manières, la preuve est faite - et on retrouve là les questions de fond soulevées par cette recherche - que dans un domaine aussi vital pour l'individu et pour la société que l'urbanisme, on peut réaliser un mauvais plan, accroître la densité au delà de tout ce qui se fait, livrer des équipements avec un retard considérable ou ne pas les construire du tout, sans être l'objet d'aucune sanction efficace économique et a fortiori juridique. Argument de poids qui ne fait que renforcer notre raisonnement. A tout bien considérer, on rejoindrait rapidement l'ethnologue Jean MALAURIE lorsqu'il déclare que la société française vit actuellement sous un régime de "dictature déguisée" (1). Les conclusions concernant les 18 ans d'activité de ce promoteur ainsi que celles de l'ensemble de ce travail viendront confirmer ce premier jugement.

---

(1) Causerie sur France-Culture 10 Octobre 1978.

Cette remarque achevée sur la valeur de cette expertise, revenons au récit des mésaventures des copropriétaires du grand ensemble X. Parallèlement à l'assignation en référé portant principalement sur les désordres en matière d'urbanisme, le syndicat des copropriétaires se vit contraint d'engager une action en Justice contre le premier gestionnaire de la copropriété, d'ailleurs étroitement lié au promoteur. Démis de ses fonctions, il refusait de transmettre les dossiers à son successeur mettant ce dernier "dans l'impossibilité d'accomplir son mandat au risque de mener les résidences considérées à la paralysie totale" (texte du rapport de l'expert).

Ainsi dans cette cinquième opération immobilière, les accèdants devaient comme ceux des autres copropriétés précédentes, se battre, parfois durement, sur trois fronts à la fois : urbanisme, gestion et, comme on va l'étudier, malfaçons. Il y a donc dans ce domaine comme dans celui des inégalités sociales un effet de cumul. Aux désordres de la construction se surajoutent fréquemment diverses irrégularités juridiques : comptabilité de la société immobilière, gestion ou encore des difficultés concernant la survie d'un ou même de plusieurs intervenants.

Cette première tentative s'étant avérée infructueuse, les copropriétaires chargèrent un second avocat de reprendre le dossier en lui demandant de se consacrer essentiellement aux vices de construction et aux non-conformités, points a priori plus faciles à plaider que les préjudices subis du fait des retards des équipements collectifs et de l'absence de transports en commun où les droits des usagers paraissent moins rigoureusement définis.

Après un examen détaillé de la question par un architecte, l'avocat engagea simultanément une action en référé avec demande de provision et une action sur le fond. L'assignation portait d'une part sur les non-conformités et, d'autre part, sur les malfaçons proprement dites (1). La lecture du tableau résumant les principales non-conformités et celle de la liste des malfaçons les plus notoires (cf. annexe I de ce chapitre) montre qu'une fois de plus ce promoteur a cherché délibérément à faire des économies souvent risquées. Tel est le cas pour les ascenseurs et surtout pour les terrasses. Alors qu'il était assigné en Justice pour de très importants troubles de construction affectant les toitures-terrasses de P (cf. supra : 1,5 milliards d'A.F. de réparations) sans oublier ceux des autres résidences E et M en particulier, ce promoteur, au plus haut de son développement et de son prestige commercial, a décidé volontairement de substituer à des matériaux d'étanchéité fiables, d'autres de qualité inférieure, moins sûrs et surtout probablement non couverts par les assurances (cf. annexe).

Ce dernier exemple conduit au coeur même de cette recherche. Non seulement il illustre parfaitement la définition donnée précédemment de la malfaçon mais surtout il est la démonstration même des vices de l'ancien système socio-économico-juridique de résolution des désordres de la construction. Si un promoteur, pourtant doté de tous les services techniques, se permet de produire de façon délibérée de telles malfaçons, c'est précisément que le mode de production le lui permet. Etant donné l'absence de sanctions

---

(1) Les informations concernant ce cas s'arrêtent au dépôt de l'assignation. S'il s'agissait de l'analyser en lui-même, elles ne seraient assurément pas suffisantes. Mais comme on cherche à avoir une vue globale des désordres accumulés dans chacun des ensembles, on peut s'en contenter.

économiques, on ne voit pas quelles raisons empêcheraient ce dernier, comme bien d'autres d'ailleurs, de diminuer la qualité des prestations quitte à prendre des risques graves et certains(1). De plus, l'état de subordination économique des entreprises est souvent tel qu'elles sont dans l'obligation de signer les contrats proposés avec le secret espoir de pouvoir "rabiotter" ici ou là. Et on pourrait redescendre dans la chaîne économique et dire la même chose de l'artisan, du tâcheron, de l'usager et, au bout du compte de la collectivité publique (2).

Face à cette situation l'action de la Justice apparaît, dans le cas présent, bien dérisoire. Occupée à vérifier si les termes du contrat ont bien été remplis, elle laisse échapper l'essentiel. S'il en était autrement ce promoteur n'aurait pu se permettre de "produire" des malfaçons 15 années durant et même 18 comme on va le voir à propos de sa dernière opération immobilière.

1.6. - Le grand ensemble C.

Comme le précédent, ce grand ensemble, où prédominent les maisons individuelles, fait l'objet de diverses irrégularités concernant l'urbanisme. Sur ce point, il se rapproche de l'opération X. Par contre, la situation est très différente sur le plan des désordres de la construction puisqu'il s'agit de pavillons. D'après les informations fragmentaires recueillies, aucune enquête systématique n'ayant été entreprise sur cet ensemble, il y aurait dans certains cas des désordres graves comme par exemple l'absence de linteaux en béton au-dessus des portes et des fenêtres, ou encore de ceintures en béton supportant la toiture. Les charpentes de certaines maisons semblent peu solides. quelques unes se seraient effondrées au cours d'une tempête. Enfin, un cas aberrant mais cependant authentique, concerne le gel des canalisations d'eau chaude dans un pavillon. Les conduites n'étant pas calorifugées et, de surcroît, étant installées entre la couverture et l'élément isolant, elles sont particulièrement exposées au froid. Ce qui provoqua une vive réaction de l'usager qui découvrit à cette occasion la mauvaise qualité de l'isolation thermique. Or c'était très grave puisqu'il s'agissait d'un logement entièrement chauffé à l'électricité.

Ces quelques données laissent craindre une accumulation des désordres comme dans les ensembles précédents. Le promoteur est d'autant moins excusable qu'il s'agit de constructions individuelles où les difficultés techniques sont moindres que dans les collectifs et aisément maîtrisables pour un constructeur, théoriquement bien sûr.

---

(1) Y compris le risque, si risque il y a pour lui, d'aller en Justice.

(2) On verra que le promoteur public étudié ci-après essaye au contraire d'harmoniser ses responsabilités juridiques avec ses responsabilités économiques.

1.7. - Conclusion : Vers la nécessité d'adapter le droit au nouveau mode de production industriel des logements.

Ce qui frappe et, du point de vue des acquéreurs, de leurs avocats, des associations de consommateurs, ce qui paraît scandaleux réside sans conteste dans la permanence, la gravité des désordres de la construction ainsi que dans leur cumul avec d'autres irrégularités souvent importantes concernant au premier chef l'urbanisme. Certes il ne faut pas sous-estimer l'importante activité économique déployée par ce promoteur de taille moyenne mais, tout de même, le bilan est particulièrement lourd.

Si l'on désire avancer dans l'explication des relations Economie-Justice, concrètement, si l'on souhaite faire ressortir la contribution apportée par ce premier cas à l'explicitation des hypothèses de travail (cf. 1ère Partie, chapitre 1) il est nécessaire de dépasser et ce constat de gravité et cette contradiction largement soulignée entre l'ampleur des dégâts et le statut économique d'un promoteur majeur considéré de surcroît par ses pairs comme quelqu'un qui a brillamment réussi.

Que, dans le cadre d'une société d'interconnaissance, on soit nécessairement conduit à rechercher méticuleusement les responsabilités de chacun apparaît comme une chose normale puisque cela correspond à une division sociale et technique du travail connue et admise par tous. Bien qu'étroitement imbriquées l'une dans l'autre les responsabilités demeurent cependant assez bien identifiables en raison de la relative transparence des rapports sociaux qu'entretiennent les différents intervenants. Or ce type de rapports ayant disparu et le maître d'ouvrage conservant encore une position d'autant plus ambigüe qu'elle est étendue, la recherche des responsabilités devient quasiment impossible. Dans ces conditions, qu'on accepte certaines pratiques de la part de petits maîtres d'ouvrage peut, à la rigueur, être toléré. Mais, s'agissant d'un maître d'ouvrage "majeur", rattaché à un promoteur et un groupe financier puissant - une situation encore plus claire se présentera dans le cas suivant - qui exerce directement ou indirectement toutes les activités afférentes à l'acte de construire (achat des terrains, définition économique, urbanistique et architecturale du "produit", surveillance des travaux , contrôle étroit des entreprises sous-traitantes ou soumission de ces dernières à des conditions économiques sévères, gestion de l'habitat, commercialisation des logements neufs et anciens etc ...), qui dispose des principaux services techniques compétents et étoffés et qui, de ce fait, contrôle étroitement l'ensemble du processus de production, on est en droit de se demander s'il n'y aurait pas lieu de hausser ses responsabilités juridiques à la hauteur de sa stature économique. Puisqu'une nouvelle logique économique et industrielle est apparue et s'est étendue se substituant à l'ancien mode de production artisanal il est devenu indispensable et urgent de mettre au point un autre système juridique en harmonie avec ce phénomène d'intégration économique. Sans quoi on s'enferme dans une situation sans issue, source de scandale pour les consommateurs, où l'on voit un agent économique d'envergure s'abriter trop facilement derrière telle clause mineure du contrat, tel argument juridique ou encore rejeter sa responsabilité sur d'autres intervenants, le plus souvent en position de subordination, alors qu'il a lui-même défini la plupart des contraintes à l'origine des difficultés. "On ne pourra indéfiniment se cacher derrière le voisin comme à la communale" déclarait un responsable d'un important cabinet d'expertise.

En affirmant ceci on ne fait au fond que rejoindre les propositions de réforme de l'assurance construction consacrant le rôle éminent du maître de l'ouvrage. Mais on voudrait aller nettement plus loin et montrer certaines insuffisances de ce projet et surtout de la loi qui en est issue.(cf.chap2.3e P.)

Le cas suivant consacré à la présentation des difficultés d'un fabricant de maisons individuelles ayant délibérément choisi un mode de production industriel (intégration très poussée) va permettre de prolonger cette démonstration(1).Dans l'exemple ci- dessus, ce nouveau mode de production industriel n'apparaissait pas tellement dans la mesure où il s'agissait avant tout d'un promoteur capitaliste davantage soucieux de "faire des coups" que de mettre sur pieds un outil économique et industriel efficace et durable(2). On y voit plutôt les conséquences que le mécanisme lui-même. Dans l'exemple ci-après,ce nouveau processus de production ou d'intégration - nouveau pour l'industrie du bâtiment bien sûr - va apparaître dans toute sa netteté et tel qu'on a pu le saisir à partir de l'analyse d'un cas de malfaçons. On le complètera parquelques informations sur la stratégie économique de l'un des plus importants constructeurs de maisons individuelles : la Société H.

2- Un promoteur public dynamique ou l'incompatibilité entre la rationalité capitaliste et industrielle et la législation sur les garanties de 1967.

Généralement, les analyses effectuées par certains praticiens à propos des malfaçons,soit ne dépassent pas le simple constat, soit vont au-delà, ce qui se traduit par des propositions de solutions juridiques.

Malgré l'acuité des critiques, il est bien rare que ces spécialistes aillent jusqu'à mettre en cause certains aspects de l'organisation économique actuelle. Tel fût précisément le cheminement suivi par l'un des avocats interrogés. Ses réflexions sont représentatives d'un courant probablement minoritaire. Après avoir émis certaines critiques : subordination économique des entreprises, recherche excessive du profit, importance des groupes de pression de l'immobilier, il indique quelques-unes des mesures juridiques qui, à son avis, permettraient de "remettre un peu d'ordre dans tout çà" : règlementation du statut de promoteur, définition du délit de malfaçons, raccourcissement de la durée des procès, extension du référé, provision,etc...

Or, quelle que soit la vigueur de ces critiques ainsi que le bien fondé de ces explications, elles ne peuvent que se révéler insuffisantes dans la mesure même où elles n'élucident pas les bases économiques de la législation. La seule allusion aux aspects économiques faite par cet avocat, mais aussi par plusieurs des spécialistes contactés à l'occasion de cette enquête,concerne les risques encourus par une société libérale qui, comme la nôtre, laisserait se développer de tels excès : "C'est le procès du profit qu'il faudrait faire si la société libérale veut survivre, la seule chance qu'elle ait, c'est d'exercer son propre contrôle sur les profits abusifs et sur les désordres de la construction". C'est précisément l'intérêt de ces analyses de cas et tout particulièrement de celle-ci,

(1) On y ajoutera la description d'un grand fabricant de maisons individuelles considéré à juste titre comme le type même de "l'industriel du logement".

(2) Et aussi parce qu'il s'agissait d'un survol d'environ 18 années d'activité.

que de permettre de rappeler non seulement l'influence de l'ancienne législation, mais aussi les risques encourus par la nouvelle législation qui, malgré des aménagements notables, se situe toujours dans des structures peu propices à son épanouissement. (1)

Après avoir retracé l'évolution historique suivie par ce promoteur public passé en quelques années du statut de "promoteur-artisan" à celui de promoteur - industriel, même si socialement et juridiquement parlant il conserve le titre de promoteur, on examinera le conflit, particulièrement sérieux, l'opposant à un groupe d'acquéreurs victimes de désordres de la construction. L'axe de la démonstration sera le suivant.

Alors que dans la quasi totalité des conflits le maître d'ouvrage s'abrite derrière les garanties légales et le contrat signé renvoyant éventuellement la responsabilité sur le dos d'un ou de plusieurs intervenants, dans le cas ci-après, le maître de l'ouvrage assure le service après-vente pendant deux ans et effectue les réparations qui s'imposent dans le cadre de la garantie décennale sans attendre d'y être incité par la Justice. (2) Plus encore, et c'est essentiel, il va jusqu'à revendiquer hautement de pouvoir être le seul et l'unique responsable vis-à-vis de l'acquéreur. Qu'il s'agisse de désordres consécutifs au choix du terrain, de défauts de fonctionnement du chauffage ou de la mauvaise qualité du papier peint, l'acquéreur n'a qu'un seul interlocuteur qui se dit pleinement responsable. Tel est du moins son objectif auquel il tente de conformer sa pratique. Mais que survienne un conflit sérieux, plus grave, qu'il soit attaqué en justice, comme c'est le cas dans l'exemple ci-après et aussitôt de promoteur - industriel qu'il est, le voilà qu'il endosse à nouveau le statut, bien moins dangereux pour lui, de promoteur - artisan. Cela équivaut à se situer vis-à-vis de l'acquéreur comme un non - responsable, ce qui, à l'évidence, est totalement contradictoire aussi bien avec son statut réel qu'avec l'image qu'il veut en donner. En agissant de la sorte, il ne fait au fond que se remettre dans le cadre de relations bilatérales archaïques alors que précisément, il se situe dans un système industriel et donc, dans un type de rapports de type beaucoup plus inégal, rappelant d'une certaine manière ceux régissant les petits paysans éleveurs de bétail à leurs fournisseurs d'aliments (3). Certes, il aurait pu ou il pourrait choisir une autre voie en prenant par exemple une assurance d'industriel et non pas une assurance légale (garantie décennale et biennale) à l'instar d'un fabricant de maisons industrielles de grande renommée (avant la loi du 01/01/1978). Ne l'ayant pas fait -on se demandera pourquoi- il ne lui reste plus qu'à se livrer à l'habituel jeu de cache-cache comme n'importe quel maître d'ouvrage mineur, ce qui, d'une part, est source de contradiction et, d'autre part, probablement risqué dans la mesure où, partant à la conquête du marché national et international (Européen) de la maison individuelle, il ne peut souffrir toute atteinte à sa notoriété et à son prestige.

---

(1) On démontrera quelle est précisement un des instruments d'une certaine réorganisation économique du B.T.P. (cf. 2ème partie, chap. 2).

(2) La lecture de l'historique d'un cas de malfaçons nous montrera qu'il n'en est pas tout à fait ainsi !...

(3) Cf. INRA, les Paysans et la Justice, Rapport intermédiaire, Février 1976.

2.1 De la promotion artisanale à l'entreprise industrielle

2.1.1. Le "promoteur-artisan"

Des années d'après - guerre jusqu'à fin 1970 ce promoteur public se comporte comme la plupart des promoteurs sociaux de l'époque. Implanté dans une région de France très ouvrière,il s'efforce de construire des logements de qualité à des prix les plus compatibles possibles avec la modicité des ressources des acquéreurs. Bien que non négligeable, sa production reste relativement limitée : à la fin de 1960 il avait réalisé près de 6.000 logements comprenant principalement des maisons individuelles groupées. S'il a rationalisé ses méthodes de production, il n'est pas encore passé au stade de l'industrialisation. Il faudra attendre la fin des années 1970 pour le voir se dépouiller définitivement de son statut de promoteur-artisan et adopter celui "d'industriel du logement" comme on va l'examiner ci-dessous. L'un de ses concurrents avait franchi cette étape dix ans plus tôt.

2.1.2. Le "promoteur-industriel"

Avec le développement économique considérable qui caractérise la France et notamment le secteur du logement à partir des années cinquante jusqu'en 1974, ce promoteur va connaître une importante expansion. Entre 1960 et 1976 le nombre de logements construits passe de 6.500 à 56.000 environ et le chiffre d'affaires consolidé de 87 à 1.100 millions de francs. Dans le même temps, les effectifs progressent très notablement puisqu'on compte une trentaine de personnes en 1955, 180 en 1965, 550 en 1970 et 1.600 en 1976. Finalement au bout de 25 ans, 50.000 familles auront été logées. En 1976, 20.000 candidats se sont inscrits sur les registres de la société.

On pourrait décrire l'évolution relativement rapide qui a fait passer ce promoteur du statut de petit promoteur social à celui de promoteur-industriel, en attendant son ascension probable au rang d'industriel à l'instar de son plus important adversaire. Mais cela nous entraînerait dans des développements historiques pour lesquels d'autres données seraient nécessaires. Mieux vaut donc exposer sa stratégie économique actuelle et dégager ensuite les étapes successives consacrées à la mise en oeuvre de celle-là : définition de la clientèle visée, puis du produit adapté à cette dernière, développement de fonctions et de structures assez proches de celles mises au point dans l'industrie et permettant de répondre à la politique définie, et enfin et surtout,remplacement progressif des liens contractuels existants avec les entreprises par des rapports hiérarchiques de subordination aboutissant à une mise en tutelle, voireà leur incorporation dans le groupe, suivi d'une étroite "mise en condition" de l'acquéreur.

Jusqu'à présent,dit en substance ce promoteur,on a considéré et on considère encore souvent le logement comme un bien artisanal, c'est-à-dire rare, long à construire et cher. Si l'on désire loger les couches moyennement fortunées de la population -grosso modo les salariés gagnant entre 3.000 et 4.000 francs (1) il faut suivre une politique économique totalement différente, c'est-à-dire "faire du logement un secteur concurrentiel, performant".

---

(1) Chiffres datant de 1976.

"Malheureusement, explique le responsable interrogé, en France il n'y a pas de volonté politique de renforcer les producteurs de logement... il n'y a pas de courant de pensée qui veuille faire du logement un secteur concurrentiel, un secteur économique progressif". En termes moins allusifs il s'agit pour ce promoteur comme pour d'autres, de faire du logement un bien purement marchand. Avec la maison individuelle sur catalogue, il dispose d'un produit idéal permettant de dégager des marges bénéficiaires intéressantes. On est donc dans une optique économique très différente de celle du promoteur étudié précédemment (1), ce qui ne va pas manquer d'avoir d'importantes conséquences sur son mode d'organisation et - point le plus important- sur sa conception du rôle de maître d'ouvrage et son corollaire la définition de sa responsabilité en matière de désordre de la construction. On va donc passer rapidement en revue les aspects les plus marquants de son organisation économique qui fait de lui un outsider de la promotion mais aussi un industriel comme les autres à quelques nuances près, puisque, malgré tous ses efforts, il n'est pas encore parvenu à faire du logement un bien totalement marchand.

A l'exemple des autres promoteurs et des industriels, il commence d'abord par définir la cible commerciale, c'est-à-dire la clientèle choisie. En fait il s'agit pour ce promoteur d'un nouveau type de concilier ses exigences sociales inhérentes à son statut de promoteur social et les impératifs économiques découlant de l'objectif économique global tel que défini ci-dessus. Il cherchera donc à satisfaire une clientèle sociale c'est-à-dire des ménages dont les revenus, toutes ressources confondues, se situent autour de 4.000 francs par mois, ce qui le conduit à pratiquer des prix aussi bas que possible, en fait, des prix inférieurs aux plafonds autorisés par les H.L.M. sans pour autant sacrifier à la qualité. De là découle une politique tendant à faire de cette clientèle une clientèle "captive". Il y parvient grâce à une série de mesures allant dans ce sens et présentée sous le couvert d'un "service total rendu à la clientèle". Il s'agit d'abord d'inciter le candidat à faire acte d'accession en réduisant au maximum son effort initial -en 1976 il était de 600,00 francs- en l'encourageant à épargner avant l'entrée dans les lieux, en établissant un plan de financement "où en aucun cas, le montant des mensualités de remboursement ne pourra être supérieur à 30% de ses revenus (2) , en se chargeant au lieu et place du demandeur de toutes les démarches financières concernant les emprunts, en assurant pour le compte des accédants la gestion de ceux-ci, en proposant des financements personnalisés visant à abaisser le montant des premières mensualités, enfin, pour décider ceux qui craindraient de ne pouvoir faire face aux échéances, des dispositions rassurantes comme "l'assurance chômage", ou, plus radical encore, "l'accession temporaire". A quoi s'ajoutent d'autres mesures habituelles ou obligatoires comme l'assurance-vie, l'assurance invalidité-décès ou encore, d'autres formules d'entraide spécifiques mises en place par l'intermédiaire d'associations ad hoc .S'il s'agit d'accession en maison individuelle isolée (habitat diffus) d'autres mesures sont proposées afin d'aider au maximum l'accédant modeste : fixation du prix total après l'expertise du terrain, suivi des différentes étapes de la construction par un inspecteur et représentation des intérêts de l'usager auprès des entreprises sous-traitantes. (On reviendra sur ce point).

---

(1) Et de ceux plus petits déjà étudiés.

(2) Cette citation comme les suivantes sont extraites des brochures diffusées à la clientèle et aux milieux du bâtiment.

Bien sûr, les diverses mesures ci-dessus qui vont évidemment très loin au point qu'elles pourraient être présentées comme un système d'assistance généralisée aux conséquences non négligeables sur la liberté des individus -ce que nous nous garderons bien de faire n'ayant pas en mains les éléments suffisants pour porter un jugement- sont présentées par le promoteur dans un esprit social et même coopératif comme l'indique la personne interrogée : "On a gardé l'esprit coopératif c'est-à-dire qu'on s'efforce d'apporter le service maximum à la clientèle qui nous fait confiance". Evidemment, ce n'est pas cet aspect qui nous intéresse. A travers cette présentation, on veut surtout faire ressortir la mise en place d'une rationalité de plus en plus industrielle car c'est là le point le plus important.

De tels objectifs économiques et sociaux exigeaient évidemment que le produit logement soit d'un prix abordable sans pour autant sacrifier aux nécessaires impératifs de qualité. Ainsi le dernier "modèle" mis en vente s'entoure au niveau technique , d'une série de cautions : Socotec, Promotelec, Label acoustique 3 étoiles, Label Acotherm, profil "Qualitel" et enfin C.S.T.B (6.000 points contre 4.500 exigés par cet organisme)".

Cette politique implique nécessairement "une maîtrise totale de toutes les fonctions du bâtisseur social : maîtrise foncière, maîtrise du produit, maîtrise financière, maîtrise commerciale". De ces quatre maîtrises on retiendra la seconde et la quatrième car elles illustrent bien la démarche économique globale poursuivie sans compter qu'elles ont des conséquences directes sur les pratiques de ce promoteur industriel en ce qui concerne les désordres de la construction.

La maîtrise du produit suppose qu'une priorité absolue soit donnée aux fonctions de conception et d'innovation -"l'innovation technologique est le ressort de toute l'activité de production"- de contrôle du produit (sélection et tests des composants et des procédés, expérimentation grandeur nature, tests auprès des usagers, etc... (1)), d'étude et de recherche des coûts les plus bas par le développement d'accord avec les fournisseurs de produits et de matériaux (achats en grande quantité : 4.600 kms de papier peint pour une seule année, 400 tonnes de peinture, etc...), et enfin à la fonction publicitaire dont le but est de faire connaître la qualité du produit et, en particulier, les labels et concours nationaux et internationaux obtenus.

On se doute bien que cette politique a nécessité de profonds changements structurels que nous citerons pour mémoire : "diversification intégrée" (chaque nouveau secteur qui prend une réelle importance est érigé en entité autonome et intégré dans l'ensemble du groupe"), décentralisation des fonctions : au siège central le conseil, l'assistance, la formation et le contrôle à la périphérie, c'est-à-dire dans les agences régionales, l'exécution dans les limites d'une certaine autonomie. A cela s'ajoutent une importante extension géographique au plan national et européen (Angleterre, Belgique, Allemagne, Italie...) et aussi une diversification des produits. Pour faire face à la concurrence, rentabiliser l'outil de production, et aussi trouver de nouveaux marchés (cf.son extension géographique nationale et internationale) ce promoteur a dû développer parallèlement à l'important secteur de l'habitat groupé où il s'était cantonné jusqu'à présent, deux autres secteurs : la maison individuelle et l'habitat

---

(1) "Un atelier d'expérimentation "teste" impitoyablement les matériaux lit-on dans un article écrit par le P.D.G..Tout modèle de maison est d'abord réalisé en maquette "grandeur nature", puis on bâtit un ou plusieurs prototypes qui sont éprouvés, auscultés avant de donner naissance à une "pré-série" qui précèdera elle-même la série".

intermédiaire mais très timidement pour ce dernier jugé peu rentable. Il s'est même lancé dans la construction de centres de loisirs et de motels économiques peu nombreux il est vrai.

Voilà une stratégie et une organisation économique qui font de ce promoteur de maisons individuelles l'un des premiers de sa catégorie, ce qui nous écarte notablement de l'image traditionnelle qu'on a habituellement du promoteur comme le soulignait l'un des principaux responsables interrogés : "Est-ce que l'immobilier serait le seul secteur où l'on puisse travailler sans capitaux propres, sans personnel performant, sans moyens informatiques... Et pourtant, j'ai l'impression que c'est çà l'immobilier en France. Dans le logement, il y a des gens de qualité, performants, mais tout cela est très dispersé, peu coordonné. On n'imagine pas Renault sous traiter la conception à X, la fabrication à Y, et la finition à Z... En matière de logements, on balbutie"... Mais l'intérêt de cette brève présentation ne s'arrête pas là. Il réside avant tout dans les conséquences qu'ont ces objectifs sur le rôle de maître d'ouvrage et, par conséquent, sur ses relations avec les différents intervenants, dont l'acquéreur notamment, à propos des malfaçons. Cette organisation quasiment industrielle implique : le rejet du type de relations habituelles entre maître d'ouvrage et entreprises, l'acceptation franche et lucide de ses responsabilités de maître d'ouvrage contrairement aux pratiques courantes du bâtiment, l'élaboration d'une nouvelle définition de type industriel de la garantie, la création d'un véritable service après-vente, et enfin une conception totalement différente du rôle de maître d'ouvrage, ce qui est le fondement de tout ce qui précède.

Ce promoteur s'éloigne notablement des coutumes habituelles régissant les relations entre le maître d'ouvrage et les entreprises. Non seulement il les surveille de près comme tout maître d'ouvrage, mais il a créé un corps de spécialistes chargés de la réception des logements de façon à s'éviter des ennuis ultérieurs : "Il est chargé d'accepter ou de refuser les prestations".

Mais les innovations essentielles découlant directement de sa logique économique portent sur les autres points indiqués ci-dessus. Promoteur-industriel il ne peut plus du tout accepter la dilution des responsabilités telle qu'elle existait jusqu'à ces derniers mois. Semblable pratique est, en théorie du moins, entièrement contradictoire avec ses nouvelles conceptions d'industriel comme l'indiquait le responsable interrogé : "Le groupe ne pouvait accepter cette fuite devant les responsabilités et son corollaire l'augmentation du prix des réparations, sa réputation en dépend ; de plus on a nos clients pendant 25 ans. (vente à terme)... Nos clients n'ont pas à se soucier de savoir qui est responsable... C'est à nous, c'est notre affaire. Il nous connaît, nous. Il s'agit de protéger le client. Lui assurer la qualité ce n'est pas attendre qu'un tribunal ait rendu son appel 4 ans après la décision de responsabilité".. Aussi, dans le droit fil de sa logique industrielle, a-t-il mis au point à l'instar de quelques autres promoteurs publics et privés, un service après-vente (1). Son but est d'intervenir dans de très courts délais pour réparer les "menues imperfections inévitables en matière de construction... qui n'ont pas d'incidences sur la qualité mais qui sont une source d'ennuis pour les habitants". Généralement, ces réparations sont effectuées par des artisans à qui un fixe est garanti, ce qui donne au commanditaire un droit de priorité

---

(1) Va dans le même sens la distribution à tout nouvel acquéreur d'un petit livret qui constitue une sorte de guide d'entretien très semblable à ceux donnés par les fabricants de voitures.

et un certain droit de regard. Toutefois, il ne semble pas que ce service, dont le caractère commercial est évident, ait fait l'objet d'un accord juridique précis puisque les contrats d'acquisition se limitent à la législation en vigueur à la signature. Malgré les apparences, ce promoteur n'a pas encore le véritable statut d'industriel comme c'est le cas pour d'autres,tels certains fabricants de maisons individuelles sur catalogue.

Mais l'innovation essentielle réside dans sa conception du rôle de maître d'ouvrage. Non seulement ce dernier doit assumer ses responsabilités en raison des conséquences néfastes que cela peut avoir sur son image de marque -c'est une condition nécessaire mais pas suffisante d'une véritable rationalité industrielle- mais il faut surtout qu'il soit "un maître d'ouvrage pleinement responsable". Ce qui nous conduit très loin, bien au-delà de la récente réforme, comme l'assure le dirigeant interviewé : " Le projet Spinetta ne va pas assez loin. Il faudrait reconnaître une responsabilité globale du maître d'ouvrage,c'est-à-dire, que le client n'ait pas à se soucier de savoir qui est responsable... Le maître d'ouvrage doit avoir une très forte prééminence. Les autres ne sont que des intervenants qui sont soit totalement intégrés, soit étroitement tenus en tutelle (1) C'est nous qui sommes chefs et arbitres. On ne va jamais chercher la responsabilité d'un mauvais financement. Au fond c'est le maître d'ouvrage qui se débrouille auprès des banques,du promoteur, des bureaux d'études etc... Pourquoi pas aussi auprès du client".(nous soulignons).

De cette revendication d'une responsabilité pleine et entière rappelant celle assumée par l'industriel vis-à-vis de n'importe lequel de ses clients découle une nouvelle conception des désordres survenant dans les constructions et, par conséquent, de la garantie. Il ne s'agit plus, comme on l'a fait jusqu'à présent, de penser la malfaçon en termes de responsabilité c'est-à-dire de se demander qui en est l'auteur, mais en termes d'incidents ou d'anomalies techniques. C'est une démarche pragmatique, industrielle et non morale et juridique. Face à une perturbation de ce type l'industriel formule un diagnostic, répare puis, éventuellement, enquête sur les responsabilités. Ce qui implique automatiquement une nouvelle définition de la garantie fondée sur la notion industrielle de fiabilité et non plus sur les concepts juridiques hérités du Code Civil. On le voit, on n'est pas très loin des positions prises par la commission interministérielle sur l'Assurance-Construction.

Ainsi à force d'accepter de gré ou sous la contrainte du marché les impératifs de la construction industrielle à l'imitation de n'importe quel fabricant de biens de consommation, ce promoteur en est venu à reconnaître le caractère inopérant et même dangereux du rôle de maître d'ouvrage tel qu'on le concevait et tel qu'il est encore pratiqué et, par conséquent, à se forger un autre statut où le maître d'ouvrage,croit-on, devrait être le seul et unique responsable à l'égard de l'acheteur comme cela se passe dans l'industrie. Comment cette ligne d'action -en bonne partie théorique puisqu'il n'est pas encore un industriel du logement à part entière- va-t-elle se traduire dans les faits, c'est-à-dire, à l'occasion de désordres ? L'analyse d'un cas de malfaçons auquel s'est trouvé confronté ce promoteur nous fournira des éléments de réponse.

---

(1) On retrouve ici les analyses développées au chapitre I de la première partie. Voir aussi 3ème partie, chap. 2.

Il se pourrait bien que la logique industrielle,pourtant si séduisante et en tout cas promise à un bel avenir grâce en partie à la nouvelle législation, soit mise en échec. Si tel est le cas, le rôle de la justice, mieux, son intervention en tant qu'institution, retrouverait peut-être tout son sens. D'autant plus qu'on est probablement à la veille d'importantes transformations structurelles du B.T.P. qui vont redonner une place beaucoup plus large que dans un passé récent aux organisations de taille moyenne et petite (promoteurs, entreprises...) lesquelles construiront désormais des ensembles immobiliers de dimensions plus restreintes (1). La perspective d'une économie de faible croissance, la baisse de la natalité ainsi que l'apparition d'une demande de plus en plus vive d'appropriation sociale et économique effective de l'espace en sont les causes majeures. Par conséquent, il se pourrait bien qu'on assiste à un rapprochement des différents intervenants,ce qui faciliterait les rapports et éviterait peut-être à la justice d'être réduite à un rôle de second, derrière les compagnies d'assurances. Mais on reviendra sur ces interactions entre l'économique et le juridique au cours de la troisième partie. Pour l'instant, il ne semble pas que les producteurs s'orientent vers des rapports de caractère contractuel comme cela existait autrefois,mais au contraire vers la création de liens de subordination plus ou moins étroits, voire vers une intégration verticale quasi complète comme l'illustre l'exemple de H (2) fabricant de maisons individuelles qu'on va examiner à présent et qui est bien plus significatif que le précédent où il s'agissait davantage d'une tentative pour promouvoir un nouveau maître d'ouvrage que d'un avertissement effectif. L'archaïsme des structures socio-économiques du B.T.P. et de ses corollaires, l'ancienne comme la nouvelle législation, joints à l'impossibilité ou au refus de ce promoteur public d'être son propre fabricant contrairement à la société H expliquent cet écart entre l'idéal et la réalité. Cette démonstration achevée, on procèdera à l'examen d'un des cas de malfaçons auquel se trouve confronté ce constructeur.

2.2. Un fabricant de maisons individuelles, véritable industriel du logement

2.2.1. Rationalité d'industrielle, prééminence du maître de l'ouvrage et assurance d'industriel

Avec H on est en présence d'un industriel du logement à part entière. Tout chez lui relève d'une organisation industrielle comme on l'évoquera brièvement en indiquant les différentes phases de l'acte de construire : conceptions, techniques et organisation de la construction, service après-vente, rôle du "maître d'ouvrage", pratiques en matière d'assurance-construction.

Pour H, comme pour les autres constructeurs, la conception du modèle se veut aussi proche que possible des goûts de la clientèle tels qu'ils ressortent des sondages effectués auprès d'elle. Cette conformité au modèle stéréotypé de la maison est telle qu'elle constitue un obstacle à toute innovation comme ce constructeur a pu s'en rendre compte à l'occasion du lancement d'un nouveau modèle, dont le plan s'écartait notablement du plan traditionnel. Les connaissances des acquéreurs sont si faibles qu'ils ignorent jusqu'à l'existence des labels ou d'opérations comme Qualitel (nov.78) Certes, ce constructeur s'entoure de ces cautions mais se demande bien à quoi elles lui servent puisque ses clients ne les connaissent pas ou si peu,

---

(1) Un constructeur H.L.M. nous déclarait récemment ne plus construire que des unités de 20 à 25 logements.

(2) Par souci déontologique on ne dévoilera pas l'identité de ce producteur.

du moins pour l'instant. Mis à part les fondations qui ne peuvent être que du "sur mesure", encore qu'elles soient relativement simples, les autres opérations sont totalement industrialisées ou en voie de l'être. Le gros oeuvre est construit selon un procédé spécial plus cher que le traditionnel mais, d'après H, plus fiable, nécessitant l'emploi d'une main-d'oeuvre peu spécialisée, laquelle est d'ailleurs salariée de la société H. Il en va de même -ce qui est plus nouveau- pour le second oeuvre. L'installation électrique a été si simplifiée qu'elle est désormais montée par des menuisiers, celle de chauffage central et de plomberie, qui jusqu'à présent était sous-traitée à des artisans locaux indépendants de H, va désormais être construite en usine et montée sur place par des ouvriers spécialisés. La fiabilité étant, d'après le constructeur, supérieure au traditionnel, une des principales causes d'intervention du service après-vente se trouve supprimée.

Rationalité économique et industrielle trouvent leurs points d'aboutissement dans le service après-vente, et surtout dans la position prise par H à l'égard des assurances-construction.

N'ayant pas eu connaissance des contrats passés avec les clients, il est bien difficile de dire si le S.A.V., mis en place par cette société, se situe totalement dans la ligne industrielle, en pratique s'il y a un contrat en bonne et dûe forme. D'après ce qu'on nous a déclaré des expériences locales sont en cours où le S.A.V. procède à des visites systématiques sans attendre d'être appelé par le client. C'est tout de même assez nouveau dans le bâtiment.

Par contre, la position adoptée par H en matière d'assurance-construction rentre tout à fait dans sa logique économique et industrielle. Etant donné que ce constructeur dispose d'un produit simple, bien étudié et longuement testé par l'usage, mis en place par son propre personnel ou par des sous-traitants en principe étroitement contrôlés, les risques encourus sont minimes. Il s'agit généralement de réparations courantes de l'ordre de 700,00 Francs. Les seuls désordres graves proviennent d'une mauvaise adaptation au sol, domaine plus difficile à maîtriser malgré les mesures préventives prises. Etant donné que les risques sont parfaitement connus, voire d'après lui quasiment nuls, la souscription d'une assurance-construction devient une dépense superflue, donc coûteuse. Par conséquent, il est bien préférable de contracter une assurance d'industriel auprès d'un assureur(1) français ou éventuellement étranger comme le souligne le responsable interrogé : "En France, le système d'assurance couvre n'importe qui et n'importe quoi. Du moment qu'on est assuré on peut dire qu'à la limite on n'a pas besoin d'être qualifié ni de justifier d'une certaine qualité du travail. On n'aime pas défendre sa compétence, on préfère s'appuyer sur des normes, générer des assistés et par conséquent être moins compétitifs sur le plan international. En ce qui nous concerne notre assurance privée vérifie le travail effectué, mesure les risques pris. Or comme ces risques sont très faibles, pourquoi paierait-on pour les autres ? Pour nous, il s'agit de faire courir nos risques réels et non pas les risques de la moyenne nationale. Notre assurance dure ainsi depuis 33 ans, pourquoi ne pas continuer ?"

A une logique industrielle doit donc correspondre pour ces fabricants un droit basé sur le contrat et non sur les habituels articles du Code Civil. (2)

---

(1) Bien sûr si un usager réclamait l'application du Code Civil le constructeur ne pourrait que s'y soumettre.

(2) Il serait intéressant de connaître la position adoptée par ce constructeur à la suite de la promulgation de la nouvelle loi sur les assurances.

Ainsi grâce à son organisation industrielle rigoureuse , ce fabricant peut non seulement se dispenser de souscrire une assurance construction légale mais encore il pourrait, s'il le voulait, assurer des protections supérieures aux garanties légales décennale et biennale."S'il ne le propose pas c'est parce que les clients, dit-il,ne les demandent pas et que,par ailleurs,au-delà de 10 ans les risques de disparition du constructeur sont beaucoup plus grands."Tous arguments tendent à prouver l'inutilité des garanties légales et les avantages de l'adoption totale de la rationalité industrielle. Ceci étant dit, des spécialistes avisés qui ont eu l'occasion de comparer de façon objective la qualité de ces produits par rapport à d'autres estiment qu'ils se situent dans une honnête moyenne. L'avance de ce constructeur réside davantage dans l'organisation du travail que dans la qualité de sa production.

Est-ce à dire que les assurances légales telles qu'elles existaient jusqu'au 01/01/79 et aussi telles qu'elles sont appliquées depuis cette date sont inutiles et coûteuses pour tous ceux ayant choisi une optique totalement industrielle ? C'est très possible.Il est même certain que si l'industrie du B.T.P. avait atteint ce stade de développement industriel la récente loi se fût avérée sans objet. C'est dire qu'elle sera remise en question le jour où ces évolutions structurelles seront en voie d'achèvement. Il n'y aura plus alors sur le devant de la scène juridique que deux interlocuteurs, le producteur et le consommateur comme dans tous les autres secteurs de l'économie. Du moins, si cette tendance à la concentration se poursuit,ce qui n'est pas évident vu le faible taux de croissance que nous prédisent la plupart des économistes comme on l'a déjà dit.

Quoiqu'il en soit de ces transformations futures, l'archaïsme actuel des structures économiques du B.T.P. oblige à la prudence comme l'a justement souligné le rapport de la commission interministérielle. De surcroît, il n'est pas du tout prouvé que l'adoption d'une rationalité économique moderne soit un gage de qualité comme on l'a fait remarquer à propos de la qualité toute moyenne des maisons H. Cela ne pourrait être efficace qu'à la condition que les pouvoirs publics remplissent pleinement leurs obligations en matière d'édiction de normes de qualité et de contrôle, ce qui est loin d'être la tendance actuelle si du moins on se fie aux déclarations faites par le Secrétaire d'Etat au Logement lors de la discussion de la loi sur l'assurance-construction.

Mais avant d'étudier en détails de quelle manière le promoteur public ci-dessus se comporte face à des malfaçons immobilières on décrira très brièvement l'attitude adoptée par la Société H à propos d'un conflit l'opposant à l'un de ses clients. Même s'il est impossible, pour des raisons très compréhensibles, de connaître les pratiques effectives de cet industriel chaque fois qu'il se trouve traduit devant la Justice, il peut être éclairant d'analyser son comportement face à un cas de malfaçons auquel nous avons pu avoir accès par l'intermédiaire d'une association de consommateurs.

2.2.2. Des pratiques en contradiction flagrante avec son statut d'industriel

En Novembre 1970 la société H vend clés en mains un pavillon de 5 pièces principales pour le prix de 110.000 francs environ. S'étant aperçu au bout de quelques mois de la mauvaise isolation thermique de la maison qui entraînait des dépenses de combustible très élevées, Monsieur P., après avoir tenté, mais en vain, plusieurs démarches auprès de la société H., se décida finalement à l'assigner en Justice en Juillet 1973. Prévu pour Septembre 1973, le premier rendez-vous d'expertise eut finalement lieu en Octobre. Il fut suivi d'une deuxième visite en Janvier 1974. La troisième prévue pour Mars de la même année fut annulée in extremis. Devant ces retards et les réticences de la société H pour fournir les documents exigés par la Justice : devis descriptif et plan-type, Monsieur P. prit contact avec une association nationale de consommateurs et après bien des efforts parvint à obtenir le dépôt du rapport de l'expert en Juillet 1974. Outre des défauts affectant l'installation de la fosse septique et celle du chauffage central l'expert releva de sérieuses malfaçons à propos de l'isolation thermique : plaques de placoplâtre du contre-mur non jointes (10 mm d'écart), même chose pour les panneaux de polystyrène, étanchéité défectueuse des panneaux extérieurs, etc... D'Octobre 1974 à Mars 1975, la société H. à qui le siège central décide d'adjoindre un avocat supplémentaire s'employa à retarder la conclusion de l'affaire par toutes sortes de moyens.
En Avril 1975, Monsieur P. envoyait un tract aux adhérents de l'association locale de consommateurs dans lequel il écrivait : "si je perds mon procès, ce sera un coup dur pour moi et un coup d'arrêt brutal à toutes les revendications des mal-logés".

La contradiction est donc évidente entre les principes d'organisation économique et industrielle de cet outsider et son comportement effectif. Mais est-ce que le promoteur public fera mieux que lui ? C'est ce qui reste à étudier à présent en analysant les pratiques du promoteur public confronté à un cas des désordres de la construction.

Evidemment, notre interrogation portera non seulement sur ses réactions dans le cadre de l'ancienne législation, mais aussi sur celles qui pourraient être les siennes dans le cadre de l'actuelle. Même dans ce cas, la résolution des problèmes nés des malfaçons n'est pas aussi facile qu'on semble le croire, bien au contraire.

2.3 Le"promoteur-industriel" public face à un cas de malfaçons

Des divers conflits présentés dans cette étude, celui-ci est l'un de ceux sur lequel on possède les renseignements les plus sûrs et les plus nombreux. Malheureusement il n'a pas été possible de suivre le déroulement de l'affaire jusqu'à son terme judiciaire. Cependant, les indications sont suffisamment nombreuses, étoffées et concordantes pour qu'on puisse se faire une idée précise des rapports de forces et surtout, point particulièrement intéressant, de la stratégie suivie par ce promoteur.

On s'est appuyé sur l'étude du dossier complet : correspondance, rapports des experts, ordonnance de référé et aussi sur les informations fournies par les responsables de l'A.D., le Maire, le promoteur chez qui on a interrogé plusieurs chefs de service, et enfin par quelques acquéreurs isolés. Par ailleurs, la presse locale a été consultée et on a pu visionner le film T.V d'actualité. A notre avis ce n'est qu'en présentant avec un certain détail les évènements qu'on peut parvenir à démonter la structure sociale sous-jacente aux processus juridiques.

Ceci étant dit, ce cas de malfaçons est loin d'être parmi les plus graves. Son intérêt réside précisément dans la découverte des pratiques d'un futur industriel du logement aux prises avec les malfaçons.

2.3.1. Description du lotissement

Ce lotissement C (1) situé à quelques minutes de marche d'une petite ville de 12.000 habitants, compte 78 maisons auxquelles sont venues s'ajouter une trentaine d'autres construites par une société d'H.L.M., plus une vingtaine de pavillons édifiés par le promoteur en question. Elles sont du même type que celles du lotissement, mais, différence notable, comprennent des sous-sols surélevés et non pas enterrés. Quelques pavillons plus anciens situés en bordure des routes d'accès à la ville entourent ces nouveaux ensembles immobiliers. Toutes ces habitations présentent la particularité d'être situées dans une zone marécageuse.

2.3.2. Historique

a) première phase:de la mise en garde du Maire à la découverte des malfaçons.

- Avril 1971 et Février 1972,dépôt de la déclaration préalable à l'exécution des travaux. Le permis de construire n'est pas exigé.

- Juin 1971 et Mars 1972, accusé de réception de la déclaration préalable.

- Mai 1971, début des travaux.

- 4 Octobre 1971, lettre du Maire au promoteur mettant ce dernier en garde contre les dangers d'une construction dans cette zone : "J'ai signalé alors (rencontres d'Avril et d'Août 1971) les problèmes posés par les différences de niveau subies par cette rivière et le cycle des hautes et basses eaux constaté autant par les techniciens que par les riverains ou les habitants... demandant alors que toutes garanties soient prises afin d'éviter que les maisons situées dans la partie basse ne fussent dans l'avenir inondées en période de hautes eaux.

---

(1) On n'indiquera pas le nom du lotissement pour ne pas dévoiler l'identité des personnes interrogées.

Des assurances m'ont été données mais je vois actuellement se creuser les excavations... et je reste convaincu que ces caves seront un jour inondées."

Point de vue confirmé par les riverains interrogés :"En hiver, c'étaient de **vraies mares,** on voyait juste les piquets de pâture qui dépassaient de 25 à 30 cm au-dessus de l'eau. En 1966, j'ai eu 70 cm d'eau dans ma cave et la même chose l'année suivante." D'autres habitants interviewés affirment que le chantier était devenu un véritable bourbier au point qu'il fallut faire appel à des engins spéciaux pour désembourber un bulldozer. En 1976 les actuels habitants de ce bâtiment avaient constaté que le lotissement H.L.M. en voie d'édification, était construit sur de la terre rapportée, d'où une légère surélévation." Les canalisations d'égoûts ont été descendues à 1,20m seulement de la surface du sol où il y avait déjà de l'eau. "On a voulu faire venir un huissier pour prendre des photos mais, malheureusement,on s'y est pris trop tard."

- 11 Octobre 1971, réponse du promoteur. Après avoir indiqué que les "cotes minimales des sous-sols avaient été fixées à 5 cm au-dessus du niveau des plus hautes crues décennales" il conclut : "Techniquement, il ne devrait pas se poser de problèmes quant à la venue d'eau en cave". Et il **ajouta** : "Nous ferons néanmoins des relevés de niveaux d'eau durant cet hiver alors que les logements ne seront pas encore habités".

Retenons ces précisions. Elles prendront tout leur intérêt lorsqu'on présentera les réponses apportées par le promoteur et, d'une manière plus générale, ses conceptions en matière de"malfaçons".

- Juin 1972, début de l'attribution des logements.

- Hiver 1972-73, six sous-sols inondés.

-essai infructueux d'étanchéification de ces six sous-sols.
-l'échange de lettres qui eut lieu entre le 6e locataire -attributaire ayant sa cave inondée et le promoteur pendant une période allant de Février 1973 à Décembre 1974 illustre le peu d'empressement mis par le constructeur pour remédier aux désordres. Prévenu le 19 Février 1973 le promoteur répond aussitôt à l'acquéreur et lui indique que l'inspecteur-coordonnateur "se chargera d'étudier votre problème (eau en cave) et de prendre, le cas échéant, les dispositions nécessaires". Début Avril 1973, on lui annonce que les travaux débuteront "fin Avril - début Mai". La cave devra être débarrassée pour le 23 Avril 1973. Début Juin, l'entreprise annoncée ne s'est toujours pas présentée ; sa venue est prévue pour les premiers jours de Juillet 1973. Les réparations sont entreprises mais s'avèrent sans effet puisqu'en Novembre de l'année (1974) le promoteur lui annonce un second passage du spécialiste "dans les jours qui suivent". Le 16 Décembre rien n'avait été entrepris. Le promoteur écrivait à l'accédant qui, rappelons-le, attendait depuis bientôt un an, "qu'en raison des congés de fin d'année, cette intervention ne pourra se faire qu'en Janvier 1975". Cette seconde opération n'aura jamais lieu puisque entre temps les inondations s'étaient étendues à la quasi-totalité des 78 pavillons.

- Hiver 1973-74, les six sous-sols sont toujours inondés. On assiste à une timide prise de conscience individuelle puis collective. Des lettres sont adressées au promoteur et au Maire, des pétitions circulent.

Devant l'émotion provoquée par les inondations le promoteur installe six pompes et procède par la même occasion à une petite étanchéification (20 à 30 cm de béton, enduit sur 60 cm sur les murs) dans chacun de ces six locaux.

b) Deuxième phase : le conflit (de la prise de conscience à l'ordonnance de référé).

C'est avec l'arrivée de l'hiver 74/75 qu'apparaissent les désordres les plus graves comme l'indique un tract résumant l'histoire de cette affaire. "Hiver 1974-75 : Les 78 sous-sols sont inondés. Il y a une hauteur d'eau de 0,50 à 1 m sur une surface de 50 m2 soit de 25 à 50 tonnes d'eau par sous-sol ". Des photos en couleur accompagnent ce document. Sur l'une d'entre elles on voit un habitant naviguant dans sa cave à l'aide d'un petit bateau en plastique, sur l'autre un résidant botté de cuissardes et faisant semblant d'aller à la pêche.

Emu par le développement soudain des désordres le Maire, qui s'y attendait, écrivit au promoteur (lettre du 10 Janvier) pour lui rappeler ses précédentes mises en garde datant de 1971 et lui demander les mesures qu'il compte prendre,d'une part"pour remédier à cet inconvénient qui préoccupe très sérieusement les locataires et risque à l'avenir de provoquer de graves désordres pour ces constructions" et, d'autre part, "pour les constructions restant à réaliser dans ce secteur". Le 17 Janvier deuxième lettre du Maire plus insistante cette fois-ci : "Il est absolument indispensable," écrit-il,"que votre société intervienne dans les meilleurs délais et envoie ses représentants sur place afin de prendre contact avec les allocataires-attributaires concernés".

Alerté par les acquéreurs et par l'écho des revendications croissantes, le promoteur répondit le 20 Janvier à un accédant qui lui avait fait part de ses ennuis et le 28 au Maire. Dans les deux cas la réponse est la même, à quelques variantes près. Il s'agit d'un phénomène pluviométrique exceptionnel donc non prévisible, en droit d'un cas de force majeure. Après avoir reconnu les "désagréments" provoqués par l'inondation de sa cave le promoteur indique à l'acquéreur lésé qu'il n'est pas étonné de cette situation "compte tenu des conditions atmosphériques et des pluies exceptionnelles"... et l'invite à se reporter aux journaux et aux informations des services de la météo qui "n'ont pas retrouvé dans leurs archives, depuis qu'ils existent, une période aussi pluvieuse". Et il poursuit : "C'est ainsi que des bâtiments datant de 80 à 100 ans et dont les caves étaient saines ont connu des pénétrations d'eau conséquentes... que des égoûts de certaines villes ont été inondés et qu'enfin plusieurs départements ont été déclarés zones sinistrés." Puis il lui rappelle les résultats des recherches historiques entreprisent à sa demande par la D.D.E. communiquées en son temps au Maire de la ville. "Tenant compte de vos indications"écrit la D.D.E., nous nous sommes rapprochés du service de Monsieur B, Ingénieur T.P.E. à X, afin de rechercher les niveaux des plus hautes crues décennales. Celles-ci ont été enregistrées à la cote 47,65. C'est pourquoi lors de la réunion en Mairie du 30 Août 1971 nous vous avons indiqué (il s'adresse au Maire) que les cotes minimales des sous-sols avaient été fixées à 47,70 pour un rez de chaussée de 49,80. Il est de plus à signaler que le fil d'eau de l'assainissement dans l'axe de la rue P. se situe à 47,55". Etant donné les précautions prises, le promoteur conclut que "techniquement, il ne devrait pas y avoir d'eau dans les caves", d'autant plus qu'il s'agit,rappelle-t-il, d'un cas de force majeure dû au caractère très exceptionnel des pluies.

La thèse développée huit jours plus tard dans la lettre adressée au Maire s'appuie sur les mêmes arguments : "Conditions climatiques exceptionnelles", absence de relevés météorologiques indiquant d'aussi fortes inondations. Il en tire des conclusions identiques : "A notre avis, il y a lieu d'attendre des conditions climatiques plus clémentes entraînant la baisse de la nappe phréatique. A ce moment, nous reconsidérerons la situation"...

Réponse objective, presque flegmatique que dans d'autres secteurs d'activité économique on pourrait considérer comme normale -observations et diagnostic sérieux s'imposant avant toute décision- mais qui, dans le secteur du bâtiment, peut être à bon droit considérée comme ambigüe sinon suspecte.(1) C'est d'ailleurs bien ainsi que les usagers perçurent cette lettre du constructeur. Ils y virent sinon une provocation du moins une fin de non-recevoir.

Ce fût le signal de l'action.

Tout d'abord les allocataires se tournèrent spontanément vers la seule association existante dans cette résidence à savoir l'amicale de C. (nom du lotissement) qui avait été mise en place dès la création de l'ensemble immobilier.

A ce sujet il faut savoir que le promoteur en question avait pris l'habitude de susciter l'implantation d'une association appelée Amicale dans la plupart de ses réalisations immobilières. La résidence C n'échappe pas à la règle d'autant plus qu'elle ne fût au départ qu'une émanation d'une autre amicale existant dans un autre quartier neuf de la ville. Le but de ces associations est de favoriser de meilleures relations sociales par le développement d'activités de loisirs et de bricolage : prêts d'appareils de jardinage, d'outils divers etc... Généralement, le promoteur la considère comme son principal sinon "unique interlocuteur". C'est d'ailleurs ce qu'impose le cahier des charges qui stipule en son article 8, intitulé "abus de jouissance", alinéa 2 : ..."que tout acquéreur qui susciterait la création d'un groupement d'accédants dont le but principal serait de nuire de quelque manière que ce soit à la Société, notamment en incitant ses adhérents à suspendre le paiement de leurs mensualités ou en créant un climat de suspicion ou de méfiance contre les dirigeants de la Société, encourerait outre la résiliation du contrat de vente à terme, la condamnation en paiement de dommages-intérêts représentatifs du préjudice subi par la Société" (2). Certes cet article est contraire à la législation sur les associations. Son inscription et le fait qu'il continue à être maintenu est particulièrement révélateur de la philosophie sociale de ce promoteur qui se veut à l'avant-garde du progrès social par l'habitat. Evidemment des promoteurs de ce type sont assez rares. Mais c'est précisément en raison du caractère extrême des mesures adoptées que ce bâtisseur est intéressant à étudier. Par leur démesure, leur caractère exceptionnel, De telles règles, comme d'ailleurs l'organisation d'ensemble de ce constructeur constituent une sorte de microscope grossissant les phénomènes réels et permettant de ce fait de dévoiler les processus économiques et sociaux sous-jacents à la réalité juridique.

---

(1) Autre interprétation : le promoteur doit se sentir particulièrement puissant pour plaider le cas de force majeure. N'est-ce pas plutôt une insuffisance des études de sol qui est en cause ? On verra qu'en pleine période de sécheresse (Eté 1976) l'eau est réapparue dans plusieurs caves.

(2) Il serait particulièrement intéressant d'étudier ce texte comme tous les autres documents du même type, par exemple, règlement de copropriétés, dans la perspective de M. Foucault. On s'apercevrait rapidement combien sont restreints les pouvoirs des accédants et combien est limitée leur liberté d'appropriation.

CREDOC
BIBLIOTHÈQUE

Trop liée au promoteur -son président est conseiller auprès d'une instance dirigeante de l'organisme de promotion- l'amicale ne sût pas prendre rapidement les mesures indispensables pour répondre aux réclamations des habitants, ce qui amena la création d'une association de défense. Rapidement, cette dernière regroupa sous son nom près de 90 % des allocataires ce qui lui valut, évidemment, l'inimitié du promoteur et de ses représentants mais aussi, au début du moins, du Maire qui hésitait à prendre nettement position en faveur de l'association en raison des bons rapports qu'il avait toujours eu avec ce promoteur, principal constructeur dans sa commune (1).

Un petit noyau de fidèles à l'amicale subsista longtemps mais ne chercha pas à s'opposer à l'association de défense. Tout en reconnaissant que le promoteur n'aurait pas dû construire à cet emplacement et en critiquant "ses manières d'agir" ils estimaient qu'une entente était possible avec ce dernier, et qu'en tout cas, "il ne fallait pas aller en justice, un mauvais arrangement valant toujours mieux". Bien qu'on n'ait pas pu étudier en détail leurs motivations et leurs idées sur la défense des usagers, il semble bien qu'il s'agisse là d'une conception plutôt passive et, à notre avis, inadaptée à l'évolution des rapports entre producteurs et consommateurs. Ces responsables en sont probablement restés à une image d'un promoteur de type paternaliste qui, il faut le dire, n'avait pas eu d'ennuis de ce type jusqu'à ces dernières années. C'est cette image positive de ce promoteur qui explique, entre autres choses, la position de méfiance adoptée primitivement par le Maire à l'égard de l'association.

Déçus d'une part par la timidité et surtout l'orientation trop "collaborationniste"de l'amicale et, d'autre part, par l'inertie volontaire du promoteur et l'attitude ambigüe du Maire, un certain nombre d'allocataires se regroupèrent et décidèrent le 5 Février 1975 de créer une association de défense des accédants (Abréviation A.D.) (2). Ils furent stimulés par la gravité des désordres survenus dans leur résidence mais aussi par la prise de conscience de la solidarité les unissant aux autres allocataires de la région victimes d'incidents analogues qui s'étaient produits soit chez le même promoteur, soit, mais plus récemment, chez d'autres. Ainsi à L, on a édifié un lotissement sur une ancienne carrière. A B, le Maire a mis comme condition à la réalisation d'un second lotissement la réparation complète des désordres affectant la précédente opération immobilière etc...

Evidemment l'extension des désordres suscita la création d'une quinzaine d'associations affiliées au même mouvement national rien que dans le département en question et dans le voisin. A Q, c'est grâce à l'intervention de l'association qu'un drainage a pu être exécuté rapidement évitant ainsi de graves ennuis aux usagers mais aussi au promoteur. C'est dire la profondeur du mouvement de revendications et, comme on l'indiquera, statistiques du promoteur à l'appui, l'ampleur des désordres. Cette remarque achevée, qu'en est-il de ce conflit qui après ces premiers tâtonnements entre maintenant dans une phase d'intense activité ?

Dès sa mise en place le conseil d'administration de l'A.D. demande une entrevue au Maire et écrit au promoteur (lettre du 07/02/1975) pour lui faire part de la création de leur association et des intentions de cette dernière. Après avoir indiqué qu'ils se sont vus dans l'obligation de créer une association en raison des réponses dilatoires qu'ont été faîtes aux allocataires (cf. supra : la correspondance échangée avec un acquéreur), les responsables demandent qu'une réunion ait lieu à la Mairie en présence des

---

(1) On verra dans la suite du récit qu'il s'est placé à plusieurs reprises en position de médiateur entre le promoteur et les accédants.

(2) Pour respecter l'anonymat des personnes interrogées nous sommes dans l'obligation de ne donner aucune indication susceptible de révéler l'identité des protagonistes.

différents intéressés (la municipalité, l'expert local à qui s'était adressée la D.D.E., le promoteur et bien sûr l'A.D.) où seraient abordés les principaux problèmes soulevés par les malfaçons. Outre la présentation des solutions techniques la liste incluait quelques-unes des conséquences des désordres des caves telles que : garantie des fondations, indemnisations des dégradations causées par l'eau et des travaux effectués par les allocataires. Elle mentionnait aussi l'existence d'autres désordres mineurs comme c'est de pratique courante en pareils cas. En conclusion,des engagements précis étaient demandés au promoteur.

Quelques jours plus tard, la réunion a lieu à la Mairie sous la présidence du Maire. Un tract publié par l'A.D. 48 heures avant la réunion du 13 Février fait état d'une première réunion de caractère privé auquel l'A.D. a refusé d'assister et invite les habitants à "participer massivement" à l'entrevue du 13 Février. Incident mineur mais significatif de la volonté du promoteur de maintenir le silence sur cette affaire.

D'après les responsables interrogés cette réunion se passa fort mal. Le promoteur reprit et explicita, preuves techniques à l'appui, les arguments précédemment développés insistant notamment sur le caractère très exceptionnel du phénomène. Puis, pour la première fois, présenta sa solution à savoir l'installation à demeure de pompes destinées non seulement à évacuer les eaux d'infiltration mais pouvant aussi servir à rejeter dans la canalisation des eaux usées celles provenant des lave-linge installés dans les sous-sols. En disant cela il ne faisait d'ailleurs que reprendre les thèmes développés par la publicité d'un fabricant de pompes parue dans sa propre revue mensuelle (1).

L'impression qu'en retirèrent les assistants fut déplorable. Au langage de compassion d'un des représentants de la Société -"J'ai déjà habité dans une maison semblable, je sais ce que c'est que de loger avec de l'eau dans sa cave"- succéda un discours paternaliste et intimidant où on leur rappela qu'ils n'étaient que locataires-attributaires et non pas de vrais propriétaires (2). De toutes façons explique l'un des membres du Conseil d'Administration de l'A.D. , c'est grâce à nous que vous êtes logés pour des loyers aussi modestes. Vous n'avez rien apporté. Nous vous avons tout procuré. Sans nous vous seriez restés en H.L.M. (en logement collectif)." Propos qui ne pouvaient être perçus que comme offensants par les participants qui, ne l'oublions pas, sont tous de condition modeste. La conclusion logique de ce chantage, comme le disaient certains interviewés, ne pouvait déboucher que sur un appel à la raison et à la confiance. Le promoteur proposa de confier une étude de terrain à un bureau spécialisé dans la recherche géologique et avança sa propre solution c'est-à-dire l'installation de pompes comme il en avait l'habitude. Ce que les habitants refusèrent, estimant la solution irrecevable et susceptible de compromettre la stabilité des fondations. Une deuxième réunion eût lieu dont l'objet était essentiellement de démontrer l'efficacité technique et la rationalité économique de l'installation des pompes. Finalement les participants estimèrent n'avoir obtenu que des promesses comme le souligne un tract de l'A.D. diffusé dans les jours qui suivirent la réunion ' Bien que le problème existe depuis le 28 Février 1973, deux ans déjà ! une promesse d'étude nous a été

---

(1) "La pompe vide-cave peut-on lire dans la publicité, n'est pas uniquement un remède à l'inondation. C'est aussi, c'est même surtout un appareil qui peut faire partie de l'aménagement de votre sous-sol".

(2) Bien que l'examen des obstacles juridiques à l'appropriation de l'espace et à la propriété complète ne soient pas l'objet de ce travail, on ne peut manquer de relever les incidences graves sur la liberté des individus. On reparlera de ce point dans les commentaires qu'on fera sur ce cas.

faite. Il suffit de faire confiance et de ne pas perdre patience". (1).

C'est ainsi qu'ils écrivirent début Mars 1975 à différents Ministres (Logement, Qualité de la Vie), aux Préfets de région et du département, au Sous-Préfet, au Directeur départemental de l'Action Sanitaire et Sociale, aux Députés du Département, à l'Institut National de la Consommation et à d'autres instances locales et nationales (organismes professionnels s'occupant de logement social) sans compter d'autres interventions effectuées soit directement, soit par l'intermédiaire des services nationaux de leur organisation. Cette opération est différente de la campagne de presse qui sera entreprise un peu plus tard auprès de la presse locale et de la télévision régionale. Après avoir brièvement rappelé par quelques chiffres l'importance du désordre : 70 cm d'eau et 35 m3 par cave en moyenne, ces lettres attirent l'attention sur les conséquences subies par les habitants : privation de jouissance, risque de maladies, dangers pour les enfants, accroissement des temps de chauffage, dégâts causés aux objets et marchandises entreposés dans ces caves etc...

Des quelques réponses reçues on en retiendra deux. La première qui émane d'un ministère fit beaucoup rire les habitants :"Vous avez bien voulu m'écrire pour me signaler un problème vous intéressant. Je vous remercie d'avoir appelé mon attention sur ce point. C'est par le dialogue que l'on pourra dégager la conception que se font les Français de la "qualité de la Vie". Vous y avez contribué par votre lettre" etc... La seconde est celle du Préfet. Il rappelle que lors de la réunion "il avait été envisagé que le maître de l'ouvrage devait prendre en charge les travaux nécessaires à la mise en état d'utilisation normale des locaux" et qu'un bureau d'études a été désigné "pour effectuer l'étude du problème et déterminer les solutions techniques à retenir." Dès cette date le C.A. de l'A.D. prit contact avec un avocat.

Entre temps le Maire poursuivait son action médiatrice et parvenait à organiser le 21 Mars une seconde réunion analogue à celle du 13 Février qui n'avait pas donné les résultats escomptés. Cette deuxième rencontre se déroula dans un climat encore plus tendu que la précédente. Dans une lettre datée du 25 Mars, adressée à chaque allocataire mais pas à l'A.D. -le promoteur ne reconnaissait pas cette dernière- celui-ci déplore le"climat d'obstruction systématique, regrette de n'avoir pu expliquer le fonctionnement de la pompe, condamne les "procédés pour le moins critiquables employés pour interdire la sortie de nos représentants", et annonce enfin sa décision de passer tout de suite commande des pompes. Bien que l'article 13 l'autorisait à entreprendre ces travaux sans avoir à demander l'avis des habitants (2) il jugea

(1) N'ayant pas assisté à cette réunion qui eut lieu bien avant le lancement de l'étude, il ne nous est pas possible d'indiquer avec rigueur ce qui s'est passé. Aussi sommes-nous contraints de nous en tenir aux déclarations des responsables de l'association et, éventuellement, à celles du Maire. Interrogé à ce sujet le promoteur se montre peu loquace. De toutes manières il s'agissait pour lui d'une "affaire classée".

(2) ARTICLE 13 - TRAVAUX A EXECUTER PAR LA SOCIETE OU DES TIERS
Par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, l'accédant devra souffrir toutes les réparations ou réfections qui deviendraient nécessaires à l'immeuble ou que la Société jugerait convenable de faire en cours du contrat de vente à terme. Même si ces travaux excèdent 40 jours, l'accédant ne pourra réclamer de ce fait aucune indemnité à la Société ni diminution de ses versements. Il en sera de même en cas de travaux exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins.

bon d'obtenir leur accord et leur communiquer à cet effet un imprimé libellé ainsi : "Je ... soussigné, demande l'installation rapide d'une pompe dans ma cave sans que cela supprime toute possibilité ultérieure de recours au cas où l'eau pénêtrerait en cave". C'était en fait une décharge totale pour le promoteur.

Trois semaines après le promoteur écrivait au Maire pour lui indiquer qu'il avait déjà entrepris les études nécessaires à la solution du problème, qu'il lui indiquerait les résultats dès qu'ils seraient connus mais que, pour l'instant, tout le portait à croire à l'existence d'un"phénomène exceptionnel". Cette attitude conforta l'A.D. dans ses intentions d'entreprendre des démarches de harcèlement en portant le débat sur la place publique seule façon, selon les habitants, de "créer un rapport de forces en leur faveur".

On trouve une confirmation de la ligne de conduite choisie dans la réponse qu'il adressa le 3 Mars 75 à l'un des premiers habitants à avoir été l'objet de désordres (cf. supra). Il vante les avantages de sa solution : drainage superficiel du terrain et "surtout l'installation de pompes individuelles... peu coûteuses et permettant, en plus, d'installer le lave-linge à la cave", argument qui rejoint ceux de la publicité comme on l'a déjà indiqué. Pour lui la pompe est la solution "la mieux appropriée".

Bien qu'on ne soit pas encore au stade ultime de la période observée c'est-à-dire à l'introduction de l'action en Justice on peut dès à présent très bien se rendre compte de la stratégie poursuivie par ce promoteur . Comme le prouvent les différents exemples fournis ci-dessus, anciens comme récents, il n'a qu'un seul et unique objectif : installer les pompes coûte que coûte ainsi qu'il l'a déjà fait dans toutes ses autres opérations immobilières où ces désordres sont apparus. Le trouble de jouissance ainsi éliminé, la colère et les actions revendicatives disparaissent, et, le temps se chargeant du reste, la satisfaction des individus revient et son image de marque est sauvegardée.

Ces pratiques, qui d'ailleurs ne sont pas propres à ce promoteur, rappellent les remarques présentées à propos de la définition de la malfaçon basée sur le concept de fiabilité et celle concernant le rôle du maître d'ouvrage.

Les revendications des acquéreurs et, bientôt, leurs menaces d'assignation en Justice viennent donc perturber la rationalité industrielle suivie par ce moderne constructeur. Pour lui les choses sont simples et claires. Au terme d'un calcul implicite et peut-être explicite couts/avantages l'installation de pompes est plus rentable que toutes les autres solutions: achat d'un terrain plus sûr mais aussi plus cher, études de sol et travaux d'assainissement ou de surélévation et même cuvelages. Comme il le dit lui même : "Ce n'est pas possible de faire des études de sol pour un logement individuel. Si on fait un sondage quatre points on peut parfaitement passer à côté ; il faudrait le faire tous les 50 cms et ça coûterait 7 à 8.000 francs par logement. Il y a donc un risque à prendre. Si vraiment ça ne marche pas, on leur refait une maison. Il ne faut pas en faire une montagne c'est comme pour la voiture, on lui en donne une autre. Le tout c'est que le client soit certain qu'il n'aura pas de pépins. "Dans cette perspective ajoute t-il, la pompe ce n'est pas le moindre mal, c'est le meilleur moyen, c'est la solution optimale. C'est une installation toute bête, toute simple. Au prix de quelques centimes par an la cave est complètement asséchée. Ça durera bien 150 ans, après on verra bien." Ce que confirme le Maire : "Les pompes ne coûtent que 2.000 francs alors qu'un cuvelage vaut 14.000 francs par pavillon (prix 1976) et un assainissement infiniment plus cher."

Pratique d'autant plus rentable que le promoteur court bien peu de risques puisqu'il dispose grâce à la puissance de son organisation et au statut juridique le liant à l'acquéreur des moyens essentiels et efficaces pour contenir et faire taire les revendications des usagers. "Le propriétaire c'est encore nous, donc si le client n'est pas satisfait il a parfaitement le droit de recéder son logement et nous celui de préemption... Il faut parler en termes de morale. Ce n'est pas parce que notre groupe est puissant et performant et qu'il y a eût quelques lacunes très marginales qu'il faut faire du juridisme."Il peut donc prendre certains risques sachant par ailleurs la faiblesse et la fragilité des associations d'usagers au plan régional comme au plan national. Comme on l'a indiqué elles sont loin d'avoir la force et les moyens indispensables pour contrecarrer le lobbie des professions immobilières. Dans ces conditions il y a de grandes probabilités pour que les désordres de la construction s'étendent même avec la nouvelle législation. Mais on reviendra sur ce point.

Semblable rationalité industrielle conduit nécessairement le promoteur à abandonner totalement le terrain juridique et à se forger un statut de maître d'ouvrage totalement nouveau où il est le seul et unique responsable qui doit avoir une obligation de résultat vis-à-vis du client. Ce qui veut dire concrètement que le client n'a pas à se soucier ni à s'occuper des moyens à mettre en oeuvre pour faire disparaître les désordres car c'est au maître d'ouvrage et à lui seul que cela revient. "Quand il y a une erreur comme à C. ... le client n'a pas à rechercher l'auteur mais c'est à nous, c'est notre affaire. Ce qui importe au client c'est de ne pas avoir d'eau dans sa cave. Et c'est à nous de lui apporter une solution." Ce schéma industriel amène donc le promoteur à se définir comme le seul et unique responsable "qui doit avoir une obligation de résultat vis-à-vis du client et une obligation de moyens à l'intérieur des services de notre groupe". Mais la grande différence avec l'obligation de résultat de caractère juridique est que celle-là puise sa légitimation dans un ordre économique industriel. Evidemment les conséquences sont très différentes comme on aura l'occasion de le rappeler.

Bien sûr ces remarques sont beaucoup trop brèves pour un aussi important sujet. Leur présentation au cours de cette chronologie des évènements permet d'ouvrir de nouvelles dimensions sur lesquelles on reviendra au cours du chapitre suivant. Reprenons maintenant le récit des évènements.

A l'issue de la réunion du 21 Mars le fossé entre l'A.D. et le promoteur s'était élargi C'est pourquoi dans un souci de conciliation le Maire, qui est aussi conseiller général, entreprit une double démarche, l'une auprès des habitants, l'autre auprès du promoteur. Après avoir rappelé les dangers de la présence d'une telle masse d'eau en cave puis indiqué les contacts noués avec l'administration et avec d'autres organismes, il proposa aux allocataires de faire dresser un constat d'huissier, de répondre favorablement à la demande du promoteur d'accepter une étude d'assainissement qui serait menée conjointement par les services municipaux (1) et par ceux du promoteur, et enfin de constituer une délégation pour rencontrer le P.D.G. de la Société. A cette lettre il joignit une copie de celle envoyée au promoteur où il faisait état de ses efforts auprès des allocataires pour les pousser à accepter la solution des pompes "sous réserve que l'étude de l'assainissement du lotissement soit poursuivie".

---

(1) Appuyée par les techniciens de la D.D.E. l'A.D. s'opposa à cette solution car,disaient ses responsables, les contribuables de la ville n'ont pas à voler au secours du promoteur.

Face à cette seconde tentative pour essayer d'imposer l'installation de pompes l'A.D. entreprit une campagne d'information et d'action encore plus vigoureuse que la précédente.

Premièrement son plus urgent souci fût d'empêcher les allocataires d'accepter les propositions du promoteur, ce qui se fit rapidement et sans problème, les habitants étant toujours "traumatisés" par la solution des pompes. "On n'a jamais vu des maisons avec des pompes" disaient-ils. Ne pouvant évidemment pas s'opposer dans leur propre intérêt immédiat et en raison des obligations du cahier des charges ils acceptèrent cette solution Toutefois,ils firent d'importantes réserves de manière à dégager leurs responsabilités. Par lettre-type signée par chacun des allocataires qui le désirait ils n'acceptèrent "ni la propriété de cette pompe, ni les suggestions de son installation complète (...), ni les conséquences de son fonctionnement (entretien, modification de la structure du sous-sol et de l'immeuble... paiement des consommations d'électricité" et pas davantage "les conséquences et les responsabilités provenant de son installation et de son fonctionnement". Enfin et surtout, ils précisèrent "que cet acquiescement ne constitue pas pour nous l'acceptation de la solution proposée mais tend uniquement à améliorer provisoirement une situation urgente"...Sans cette lettre toute possibilité de recours aurait été supprimée.

Deuxièmement, voyant que le Maire faisait semblant d'ignorer l'A.D. ils lui écrivirent afin de préciser leurs responsabilités respectives. Au Maire l'appui et le conseil, à l'A.D. le droit exclusif de représenter et défendre les adhérents, en fait la quasi-totalité des allocataires : "Nous pensons souhaitable que la défense des droits des allocataires et les initiatives en découlant, relèvent exclusivement de la compétence du C.A. qu'ils ont élu".

Troisièmement, ils firent procéder courant Mars à un constat d'huissier. Les renseignements fournis par le rapport déposé le 28 Mars sont particulièrement intéressants parce qu'ils apportent des précisions ignorées jusqu'alors. Après avoir procédé à des constatations extérieures sur l'implantation du lotissement par rapport à la rivière voisine, il visita 45 pavillons en compagnie d'un représentant de l'association.

Des diverses remarques faites on ne retiendra que celles portant sur l'état des caves. Sauf quelques unes où il y a très peu d'eau (2 à 3 cm) dans la plupart des autres le niveau constaté atteint la deuxième ou la troisième marche de l'escalier. A la surface on y trouve des pellicules de mousse blanchâtre (moisissures). Parfois il ne s'agit pas d'eau mais de vase. Une odeur de putréfaction remonte très souvent du sous-sol. Quelques caves ont fait l'objet de travaux : bétonnage du sol, tuyaux verticaux servant de trop plein, et surtout installation de pompes dans huit caves, sept par le promoteur, une par un habitant lui-même.Les bétonnages effectués par le promoteur s'avèrent peu efficaces comme le démontre le rapport. Ils ne sont pas assez résistants :"Tout se passe, explique l'huissier, comme si une cuvette vide et étanche était enfoncée dans une plus grande cuve remplie d'eau. Sous la pression si une fissure apparaît dans la paroi l'eau filtre à travers cette fissure". Effectivement il pratiqua un petit trou à 65 cm du sol et l'eau "gicla en un filet assez abondant". Les pompes électriques permettent de limiter les infiltrations d'eau mais l'inondation n'en subsiste pas moins en permanence. Dans une cave munie d'une pompe l'eau remonte et les pompiers ont déjà dû pomper l'eau à deux reprises notamment l'avant-veille

de la visite de l'huissier." Avec ce document l'A.D. disposait d'arguments valables bien que non scientifiques attestant de la réalité et de l'ampleur des désordres.

Quatrièmement, le Conseil d'Administration dût réfuter les conclusions d'un rapport que le promoteur avait demandé à un bureau d'études. S'appuyant sur le caractère"exceptionnel" et "temporaire" de la "remontée de la nappe alluviale" le bureau d'études en tirait des conclusions allant tout à fait dans le sens des préoccupations du promoteur. Il démontrait ainsi l'inutilité d'un drainage artificiel du terrain, l'inefficacité d'une étanchéification des sous-sols (cuvelages) et préconisait l'installation de pompes : "Si l'on veut assécher dès maintenant les caves, seul le pompage individuel ou collectif (souligné dans le texte) , avec refoulement dans le réseau d'égoût, est à préconiser." Enfin, les auteurs conseillaient de ne pas "descendre en dessous de la côte + 48,50 NGF afin d'avoir une marge de sécurité suffisante par rapport au niveau actuel de la nappe alluviale qui est, rappelons-le, exceptionnel".

Surprise par ces conclusions -très différentes de celles qu'émettront quelques semaines plus tard les experts judiciaires- l'A.D. s'enquit de leur validité auprès de spécialistes ainsi que des conditions dans lesquelles cette étude avait été demandée. S'appuyant sur les avis de leurs experts il démontrèrent les dangers des pompes :"affaissements de terrain (1), fluctuations dangereuses de la dynamique de la nappe"... et concluèrent, à l'inverse du bureau d'études mandaté par le promoteur, à l'efficacité d'un drainage en profondeur (environ 5 m), en prenant exemple sur celui effectué dans un terrain des environs de nombreuses années auparavant (2).Ils apprirent aussi de la bouche même d'un des responsables du bureau d'études en question, que non seulement le promoteur avait posé des questions précises et indiqué le prix qu'il désirait y mettre -ce qui est normal- mais qu'aussi il avait suggéré les conclusions souhaitées. Sur ce dernier point les membres du Conseil d'Administration étaient sceptiques. Ce point de vue fût entièrement confirmé par le Maire : "Je me suis documenté auprès des services techniques d'une grande ville à qui j'ai communiqué ce rapport. On m'a bien confirmé que les résultats en question n'avaient qu'une valeur relative en fonction des données utilisées et aussi des questions posées aux hydrogéologues."

Les allocataires ayant refusé à une très large majorité l'installation de pompes dont l'efficacité n'était pas prouvée,on se trouvait dans une impasse. Pour tenter de débloquer la situation le Maire provoqua une réunion au siège même de la société et en présence du P.D.G. . S'ils voulaient préserver leurs droits (garantie décennale) les acquéreurs ne disposaient que de deux moyens : soit obtenir du constructeur une reconnaissance non-équivoque de responsabilité, soit porter l'affaire à la connaissance de la Justice (jugement au fond). Cette seconde voie leur paraissant longue et coûteuse ils tentèrent d'obtenir du promoteur une reconnaissance de responsabilité sous une forme écrite. Au cours de cette réunion il reconnût les faits oralement mais entra"dans une rage folle" quand les responsables de l'A.D. lui demandèrent de bien vouloir consigner cela par écrit.. Devant l'insistance des représentants de l'A.D. il indiqua l'existence d'une "provision pour sinistres non-couverts par assurance" de 7.874.120,24 Francs mais refusa catégoriquement toute reconnaissance de responsabilité et, dirent les personnes interrogées "il renvoya tout le monde et partit après avoir demandé au Maire de bien vouloir le suivre dans son bureau."

---

(1) Ce que redoutaient les auteurs du rapport précité puisqu'ils recommandaient en cas d'usage des pompes de veiller "à ne pas rabattre la nappe sous le niveau des fondations pour éviter l'apparition de désordres dans la stabilité des constructions."

(2) Drainage entrepris à la demande de la S.N.C.F. qui a l'habitude comme tout maître d'ouvrage industriel de prendre ses précautions.

Cette réunion ne fut cependant pas sans résultat puisque trois jours après il indiquait dans une lettre au Maire (1) 4 points importants. Premièrement, il reconnaissait sa responsabilité : "La société X, seule responsable des logements de la Résidence C, prend l'engagement de supporter éventuellement tous les travaux qui,d'ici la fin des contrats de chaque occupant, pourraient s'avérer nécessaires,par suite de remontée d'eau provoquant des dégâts aux logements, et ce, quelle que soit leur proportion." Deuxièmement, il indiquait le montant de la "provision pour sinistres non-garantis, c'est-à-dire au delà et en deçà de la garantie décennale". Troisièmement, annonçait l'installation imminente des pompes dont il paierait la consommation d'électricité et, quatrièmement, souhaitait la mise au point, avec son "concours technique et financier et celui espéré de la ville, d'études permettant un assainissement général du quartier." Ce dernier point est à retenir pour la suite du conflit.

Malgré un recul assez net du promoteur, les accédants estimèrent ces garanties insuffisantes et se lancèrent dans une campagne de presse : conférence de presse nationale, articles dans les journaux locaux et surtout émission de télévision de 14 minutes (2). Puis, ils s'adressèrent à un avocat et firent au promoteur des propositions de règlement à l'amiable. Le protocole qu'une réunion tripartite (promoteur, municipalité, A.D.) devait mettre au point porterait sur les points suivants : lancement urgent d'études sur l'assainissement général du lotissement, études qui seraient confiées aux spécialistes du promoteur, de la Mairie et d'autres organismes, prise en charge financière des recherches et des travaux d'assainissement par le promoteur(3), fixation d'une date pour une deuxième réception définitive qui constituerait le nouveau point de départ de la garantie décennale, attribution d'une indemnité forfaitaire à chaque allocataire, création d'une commission tripartite permanente dont la mission serait de veiller à l'application du protocole. En cas de désaccord profond chaque partie a la possibilité de reprendre sa liberté d'action.

Sept jours plus tard le promoteur écrivait à l'avocat pour lui signifier son refus de la procédure proposée. Il donnait deux raisons. D'abord l'attitude et le comportement de l'A.D. qui par sa "campagne de dénigrement systématique et sa contestation de toutes les études et solutions proposées a rendu vaine toute tentative de dialogue." C'était en fait le refus manifesté depuis le début de toute reconnaissance de l'A.D. (4).

---

(1) Et non pas à l'A.D qu'il ignore toujours.

(2) Une station de radio refusa de présenter leur cas dans le cadre d'une émission consacrée à l'évocation des problèmes de la vie quotidienne. La réponse écrite est, selon notre interprétation, significative du peu d'intérêt que la collectivité nationale accorde au problème des malfaçons alors que leur coût est certainement très élevé ainsi qu'on l'a indiqué à plusieurs reprises. Voici ce texte : "Nous nous efforçons de toute manière de traiter des cas présentant un problème d'ordre général et pouvant, par leur caractère d'exemple, aider à la solution de problèmes analogues ou des problèmes que seule la radio peut résoudre."

(3) Il est même écrit que "l'engagement des travaux devra obligatoirement recueillir l'accord de l'A.D.".

(4) On reviendra dans la partie suivante sur la nature des relations existant entre cette association et le promoteur.

Ensuite, il prétexta de l'existence d'une solution d'attente (les pompes) et du caractère très exceptionnel du phénomène pour justifier sa décision "d'attendre que la Justice se saisisse."S'il déclare cela,c'est parce qu'il sait très bien qu'il y trouvera son propre intérêt économique comme on va le démontrer au cours des pages suivantes qui constituent l'épilogue de cette affaire (1).

c) Troisième phase : l'introduction de l'affaire devant la Justice

Le premier Juillet 1975 le juge des référés rendait son ordonnance et prescrivait une expertise dans le but de constater les désordres, rechercher les causes, indiquer si les inondations étaient non-prévisibles et si elles résultent d'un défaut,d'une faute ou d'une imprévoyance..., énoncer les solutions garantissant le non-renouvellement des désordres et enfin, indiquer s'il y a moins value et fixer le préjudice subi. Avec la publication de cette ordonnance on assiste à un très important changement de perspectives. Du plan économique : rentabilité, calculs coûts/avantages, on passe au plan juridique où les critères de décisions s'appellent désormais : garantie, responsabilité, faute etc... après être passé -et ceci est fondamental comme on le dira à propos du référé-provision- par un retour à l'intangible réalité des faits (2). C'est ce qu'illustre fort bien les deux attendus ci-dessous :

-"qu'en réalité, l'ensemble du lotissement souffre de graves défauts dans sa conception, sa construction, aucun assainissement général préalable n'ayant été entrepris dans les sols, ce qui laissait d'ailleurs prévisibles d'importants désagréments pour les acquéreurs des maisons qui y ont été construites".

-"que la société X tout en ne contestant pas sa responsabilité dans la garantie du défaut de la chose vendue n'a à ce jour pallié à ces vices de construction ou de conception (3) que par l'installation de pompes individuelles".

A la mi-décembre 1975 les experts judiciaires déposaient leur rapport. Trois hypothèses étaient envisagées.

La première consistait en une étude hydrogéologique complète du lotissement et des environs suivie d'essais. Elle présentait "l'avantage de déterminer une solution pratiquement sans aléas" mais avait plusieurs inconvénients : recours obligatoire à un cabinet d'études spécialisé, temps d'observation assez long : au minimum un an et peut-être même deux hivers consécutifs, et coût des essais "onéreux probablement disproportionné avec le prix des travaux à effectuer".

Dans la deuxième hypothèse, les experts proposaient de "ceinturer sur trois côtés le lotissement (le quatrième étant la rivière) par un drain profond d'un kilomètre environ". Apparemment séduisante cette deuxième solution ne reçut qu'un assentiment mitigé des experts qui l'estimaient peu sûre pour diverses raisons techniques et aussi parce qu'elle avait été abandonnée par le précédent bureau d'études mandaté par le promoteur.

---

(1) La phase de recueil des informations étant achevée on n'a pas pu suivre l'affaire jusqu'à son terme juridique.

(2) C'est ainsi qu'on ne parle plus de "présence d'eau en cave" selon l'expression du promoteur mais, bien plus prosaïquement, d'inondations.

(3) Remarque : C'est la première fois depuis le début du conflit qu'il est fait référence à un vice de conception.

Avec la troisième hypothèse on passe d'une solution globale pour tout le lotissement à une solution individuelle. Elle consiste en la construction d'un cuvelage pour chacun des pavillons. "Ce cuvelage serait constitué par un radier étanche et résistant aux sur-pressions de l'eau et remonté le long des murs verticaux de la cave ; la remontée serait en tout état de cause supérieure de 30 cm au niveau des plus hautes eaux constatées lors des inondations". Techniquement sûr ce procédé devrait, aux dires des experts, éviter des inondations ultérieures.

A propos des pompes les experts indiquèrent nettement qu'il s'agissait d'un palliatif car elles n'éliminaient ni l'humidité ni le risque d'inondation (pannes, coupures de courant) et ne supprimaient pas davantage les "risques d'affouillement des sols et par suite les désordres dans les fondations des pavillons". C'est une position conforme à leur mission qui prévoyait l'énoncé de solutions propres à "garantir le non-renouvellement des désordres".

Le coût de construction d'un cuvelage était estimé à 14.000 francs **hors taxes** (1975). Pour 58 pavillons cela fait 812.000 francs soit en gros 10 maisons.

C'est donc sur ces bases que les parties en présence allaient s'affronter. Ce dernier épisode -dernier pour l'enquêteur mais pas pour les parties- est un des plus intéressants à étudier car il dévoile de la manière la plus claire, la plus voyante, les difficultés considérables dans lesquelles se trouvent les victimes pour obtenir l'application des solutions les plus efficaces. On s'en doutait déjà mais il aura fallut l'intervention de la Justice et le dépôt du rapport des experts pour qu'apparaisse au grand jour la situation d'infériorité des acquéreurs.

Craignant que cette affaire dont le bruit commençait à se répandre (émission de 14 minutes à la télévision régionale, articles dans la presse locale, **actions** entreprises par d'autres associations régionales de la même obédience que celle de C (1) sans omettre celles prises à l'initiative d'autres groupements nationaux, conférence de presse nationale) ne soit suivie d'autres actions, voire de procès, dans des résidences voisines et peut-être dans d'autres départements beaucoup plus éloignés, le promoteur se mit à exercer diverses pressions pour contraindre les allocataires, pris individuellement, à ne pas s'inscrire sur la liste des assignataires ou à faire rayer leurs noms s'ils avaient déjà signés.

A un allocataire chez qui le promoteur devait faire entreprendre certains travaux sans relation avec les inondations des caves et qui réclamait **leur ouverture** (2) le promoteur répondit textuellement ceci : "Votre dernière lettre n'a pas manqué de nous surprendre. En effet, vous semblez avoir oublié qu'en date du 15 Juillet 1975 vous avez lancé une assignation à l'encontre de notre Société. En conséquence, la procédure n'étant pas terminée, nous n'avons pas à effectuer les travaux dans votre logement". Et de renvoyer le malheureux acquéreur aux bons soins des experts judiciaires.

---

(1) En Avril 1975, le groupe national "accession à la propriété" réunissait sept comités d'accédants qui étaient engagés dans des actions contre ce promoteur ou d'autres.

(2) Il s'agissait de la pose du tuyau d'évacuation des gaz provenant du chauffe-eau qui avait été omis lors de la construction.

Position d'autant plus incompréhensible et même insoutenable que l'acquéreur se doit aux termes de divers articles du cahier des charges et du contrat de vente (1) de veiller au bon entretien de sa maison et d'avertir le cas échéant le constructeur des défauts constatés. A une victime d'inondation qui demandait à être indemnisée pour les meubles qu'elle avait entreposés dans sa cave le promoteur refusa de verser quoique ce soit sous prétexte "qu'on ne doit pas entreposer des meubles en cave".

Mais il y a beaucoup plus grave puisque le promoteur alla même, comme il l'avait déjà fait dans d'autres résidences, jusqu'à proposer des indemnités aux acquéreurs qui accepteraient de se retirer de la liste des 58 assignataires. Ce fait, qui nous avait été signalé par des représentants de l'A.D., fût explicitement confirmé par le Maire : "Sur 58 personnes, 2 abandonnèrent le procès. Départ ou arrangement, je ne sais. En tout cas il ne faut pas oublier que cela fait partie des pratiques de cette société. J'en suis certain. "On pourrait peut-être s'arranger"leur dit-on."Dans notre cas ça se fait très prudemment et à une échelle extrêmement minoritaire parce que l'association a bien les rênes en main. Mais je suis certain que s'il n'y avait pas l'association,la société aurait cherché à faire une transaction individuelle avec chacun des allocataires -attributaires de façon à les faire renoncer-. Entre une petite compensation de l'ordre de 5.000 francs et un procès coûteux, les gens choisissent souvent les 5.000 francs. Cela fait partie des pratiques commerciales des promoteurs".

Pratiques d'autant plus compréhensibles de la part de ce promoteur parfaitement au courant des difficultés financières que pose l'achat d'un pavillon à des ménages modestes et le coût des frais de Justice. D'après le Maire la moyenne des revenus oscille autour de 2.300 francs (1975) : "J'ai vu les listes des acquéreurs, trois épouses sur quatre ne travaillent pas, les revenus sont de l'ordre de 2.000 à 2.500 francs par couple." Il était donc difficile pour ces ménages de débourser, en plus de toutes les charges et dépenses prévues ou imprévues, la somme de 3.000 francs réclamée par l'A.D. pour payer les différentes dépenses, dont les frais de Justice, afférentes aux années 1975 et 1976. C'est pourquoi l'association fit appel à la solidarité des autres associations auxquelles elle était affiliée et organisa des fêtes pour éviter d'avoir à demander cette somme à ses adhérents (2).

Pour bien des acquéreurs et en tout cas, pour tous les responsables de l'A.D., ces premières menaces et intimidations étaient vécues de la même manière que les rapports hiérarchiques que certains d'entre eux rencontraient dans leurs entreprises avec leurs patrons : "Dans l'entreprise, le Patron essaye d'intimider l'ouvrier et s'adresse individuellement à chaque ouvrier et pas au groupe. Ici c'est pareil. On ne manque pas une occasion de nous rappeler que nous ne sommes pas des propriétaires mais seulement des locataires... Il joue sur le découragement, sur le manque de fric. C'est le puissant supérieur face à des types démunis. Un jour j'ai prononcé le terme de "droit divin". Et le promoteur m'a répondu : "Ne croyez surtout pas que ce soit votre lettre qui ait déclenché le processus. Sachez qu'on fait ce qu'on veut, quand on veut... C'est le droit divin, parfaitement".

---

(1) Page 7 du contrat de vente il est écrit : "Les acquéreurs devront informer la société des vices qui apparaitraient... et ce, de façon précise, avec justification par lettre recommandée..., à défaut ... la société serait déchargée des vices apparents"...

(2) Cette pratique est semble t-il assez fréquente. C'est le seul moyen qu'aient les associations pour pouvoir aller en Justice.

Ainsi, probablement pour la première fois, ce promoteur public, dynamique, organisé comme un industriel, voyait se dresser devant lui des acquéreurs qui avaient eu l'audace de le "traîner" en Justice. Certes, pour l'instant du moins, son image de marque n'était pas en cause. De plus, malgré la vigueur de l'association locale et nationale, il n'était pas en présence d'un "RALPH NADER" du logement. Cependant il se devait d'être vigilant car il savait mieux que quiconque l'importance des désordres survenus ces dernières années dans ses propres constructions, ce que ,acquéreurs de C, responsables de l'A.D., avocats, aussi bien que magistrats ignoraient totalement. Et pourtant, si le juge des référés avait eu en mains les statistiques ci-dessous il aurait peut-être adopté une position plus dure.

Ses propres statistiques prouvent amplement la gravité et l'étendue des désordres, en particulier ceux attribuables à l'eau et à l'humidité. Sur 10.107 logements livrés (1) en 1974 et 1975, il avait enregistré 31 % de réclamations concernant toutes sortes de sinistres : eau, humidité mais aussi gros oeuvre, second oeuvre, etc... Pour la seule région où se trouve le lotissement C, il recensait 61 % de plaintes portant sur les points ci-dessus.

Les chiffres concernant uniquement les postes "eau en cave" et "infiltrations, humidité du logement" sont tout aussi éloquents. Au niveau national , 6,76 % des acquéreurs ayant occupé leurs logements en 1974 et 1975 avaient découvert de l'eau dans leurs caves et 11,5 % avaient décelé des infiltrations et des traces d'humidité en différents endroits de leurs logements. Au niveau régional, les statistiques provenant des services du promoteur sont encore plus alarmantes puisque sur 3.896 maisons livrées au cours de la même période, 16,87 % d'entre elles se trouvaient ou s'étaient trouvées inondées et, chiffre encore plus significatif, 29,86 % des maisons comportaient ou avaient comporté des traces d'humidité et d'infiltrations d'eau dans l'une ou l'autre des parties du logement.

On comprend donc maintenant l'acharnement mis par le promoteur à installer des pompes à C comme il l'avait fait ailleurs et à tout mettre en oeuvre, d'une part pour empêcher les acquéreurs de l'assigner en Justice, et, d'autre part pour éviter que d'autres lotissements se mettent à imiter les résidents de C. "Ils souhaiteraient bien qu'on recule, déclarait un des responsables de l'A.D. . Mais l'exploitation en matière de logement a assez duré. S'ils perdent leur procès, d'autres suivront sans aucun doute. Dans les lotissements de A, de N, de Q, d'autres associations sont prêtes". Les conséquences de la rationalité industrielle vont donc très loin comme on l'indiquait au cours de la 1ère partie de ce rapport. On ne le dira jamais assez, si un constructeur trouvait un jour en face de lui des usagers compétents, résolus et surtout unis et organisés, il verrait immédiatement son image de marque se détériorer et, réaction bien plus redoutable, ses clients potentiels, disparaître. Voilà bien un voeux pieux qui n'est pas prêt de se réaliser ainsi qu'on l'a déjà vu.

Mais ,c'est la position adoptée par les victimes de malfaçons à propos du rapport des experts, qui révèle le mieux leurs difficultés pour obtenir du promoteur, par l'intermédiaire de la Justice qu'il entreprenne une fois le lotissement achevé ce qu'en tant que constructeur expérimenté il aurait dû faire avant de commencer les travaux et même avant le choix du terrain, à savoir l'étude géologique du terrain conduisant à la définition d'une "solution technique sans aléa" selon la propre expression des experts. Mais la Justice peut-elle empêcher la recherche du profit surtout quand cette dernière est encouragée par les pouvoirs publics sous prétexte de développer la construction industrielle ou de démontrer, comme cela a été le cas pour les concours Chalandon, qu'il est très possible de construire à bas prix. On en voit les résultats.

---

(1) Sur tout le territoire français.

Il est évident que des trois solutions proposées par les experts, seule la troisième (cuvelages) était acceptable pour les accédants. La deuxième techniquement peu sûre une fois écartée, il ne restait plus que l'hypothèse un et l'hypothèse trois. Théoriquement séduisante par son caractère rationnel et la quasi-certitude du résultat, l'hypothèse un n'était en fait pas acceptable en raison de sa longueur -au moins deux hivers disaient les experts- et surtout de son coût. Bien que non chiffré par les experts il était sûrement très élevé comparativement au prix du lotissement. Même acceptée par les usagers, voire ordonnée par le juge, semblable solution eût à l'évidence requis des concours financiers autres que celui du promoteur, probablement ceux de la Mairie et de la D.D.E. . Cela eût été refaire après coup ce que tout le monde -promoteur, pouvoirs publics (dérogation, dispense du permis de construire)- s'était refusé à entreprendre. Tel était bien l'avis du Maire : " Le problème de fond posé par la première hypothèse, à savoir l'étude et le draînage qui auraient dû être faits avant toute construction, celui-là il est écarté."

Cette solution aussi utopique que séduisante leur étant en fait refusée il ne restait plus aux victimes qu'à accepter la construction des cuvelages,seule solution compatible avec leur force militante et leur budget. Leur avocat les y encourageait. "Si on avait choisi la première hypothèse, déclara t-il, il fallait aller devant le juge. Est-ce-que j'aurai obtenu gain de cause pour le paiement d'un bureau d'études qui à lui seul aurait coûté plusieurs millions ? Je n'en suis pas certain et je suis bien obligé de le dire à mes clients".

Dans l'optique d'un arrangement "à l'amiable" les "adhérents signataires (de l'assignation) se sont prononcés à une grande majorité pour la solution proposée dans la troisième hypothèse." Mais,bien que n'étant pas avertis de ces problèmes techniques et n'ayant guère de possibilités de recourir à des avis très approfondis de spécialistes, les acquéreurs manifestèrent une certaine circonspection à l'égard des cuvelages et posèrent plusieurs questions sur l'efficacité de cette technique. Certaines d'entre elles portaient sur la valeur du procédé : durée de l'étanchéité, résistance à la pression de l'eau, solidité des parpaings, hauteur du cuvelage, d'autres sur ses conséquences sur la solidité des fondations, la fluctuation de la nappe phréatique, et sur l'utilisation ultérieure des caves : hauteur sous plafond, possibilité de fixer des étagères sur ces nouvelles parois etc...

Informé de ces demandes le promoteur accepta verbalement la solution des cuvelages bien qu'il ne soit pas du tout convaincu de l'efficacité de ce procédé ainsi qu'il le déclara lors de l'enquête : "Il n'y a pas d'autre solution optimale que la pompe. Théoriquement, il y en a bien une autre, le cuvelage, mais la pratique a démontré que c'était illusoire, parce que la technique n'est pas au point à moins de le faire comme on cuvèle un sous-marin. Mais à ce moment-là il vaut mieux racheter la maison parce que c'est affreusement cher". S'attendant à ce que les victimes lui demandent des prestations maximales, il s'engagea dans une petite guerre d'usure, se limita aux seuls pavillons inondés sans se soucier des conséquences pour les caves voisines, refusa de les faire sur toute la hauteur de la cave comme le demandaient les acquéreurs, bref resta systématiquement en retrait par rapport aux demandes de la partie adverse. Comment le lui reprocher puisque, d'après nos informations,la partie n'était pas engagée au fond ce qui d'ailleurs intriguait les acquéreurs qui demandèrent à leur avocat si la procédure entamée était réellement interruptive du délai de garantie décennale (1).

---

(1) L'avocat des acquéreurs n'a pas introduit simultanément l'action en référé et l'action au fond, contrairement à la pratique de certains de ses confrères.

Ainsi, au moment de l'enquête, on s'orientait vers l'élaboration d'un compromis qui permettrait aux usagers de sauver la face et au promoteur de "s'éviter des retombées commerciales néfastes tout en s'efforçant de débourser le moins possible . C'est la voie étroite du compromis"comme disait le Maire.

La conclusion de cette affaire est donc claire. Le promoteur ne s'incline devant les revendications des usagers qu'à partir du moment où cela risque d'avoir des incidences commerciales. Dans la plupart des autres lotissements les pompes ont suffi à résoudre les problèmes,du moins à apaiser l'inquiétude des habitants. Mais ici, il a dû engager des dépenses supplémentaires tout en s'efforçant de les limiter au maximum et en mettant tout en oeuvre pour éviter que la partie adverse s'incline.

2.3.3. En guise de conclusion...

Comme on reviendra au cours du prochain chapitre sur le phénomène global de la dilution des responsabilités,il n'y a pas lieu de s'attarder longuement sur les leçons qu'on peut tirer du conflit de ce promoteur-industriel aux prises avec des acquéreurs résolus à se défendre.

Toutefois, trois remarques s'imposent.

-Première remarque : l'ancienne législation, un bon alibi pour ce promoteur.

On ne peut manquer d'être frappé par le décalage considérable, bien que ce qualificatif soit très insuffisant, existant entre les pratiques de ce promoteur entreprenant, gérant son groupe comme n'importe quel manager moderne, et la pénible réalité qu'on vient de découvrir. Où est donc passé ce "maître d'ouvrage pleinement responsable" qui déclarait à qui voulait l'entendre "qu'il s'agit de protéger le client, que l'acquéreur n'a pas à savoir qui est responsable... qu'assurer la qualité ce n'est pas attendre qu'un tribunal ait rendu son appel" etc...? Plus précisement encore, qu'est devenu le service Après-Vente censé intervenir "dans de très courts délais"?(1) Comment faire de ces caves des lieux de rencontre pour les jeunes comme le suggérait la publicité du promoteur ? Qu'est-il arrivé à ce promoteur qui, après avoir rendu sa clientèle "captive" ou du moins essayé, a prétendu qu'en réalité il se chargeait de tout comme s'il avait l'exorbitante prétention de répondre au lieu et place de chacun de ses clients ainsi qu'en témoignent certains de ses discours ?

En fait, ce promoteur puissant et organisé se comporte comme n'importe quel petit constructeur dépourvu de moyens et qui chercherait à réaliser une affaire sans s'occuper des retombées. La législation sert donc d'alibi à la passivité,ce qui est paradoxal et, pour les acquéreurs, proprement scandaleux.

-Deuxième remarque : des pratiques de caractère disciplinaire

Cette seconde remarque est à prendre comme un corollaire de la précédente. En réalité sa conduite en matière de responsabilité n'est compréhensible qu'à la condition de la replacer dans un contexte sociologique plus large où l'édiction de normes, de règlements intérieurs, de certaines formes de contrat de vente font, semble-t-il, partie d'une sorte de disciplinarisation de la société et en particulier des couches populaires. Le terrain est en tout cas bien aplani. Après la"Ville disciplinaire" il y

(1) L'acte de vente n'allant pas au delà des garanties du Code Civil il ne pourrait s'agir que de promesses sans fondement.

aurait donc la "construction disciplinaire". Telle est du moins l'hypothèse, très générale qu'on peut formuler sur la base des multiples indices mentionnés ci-dessus à propos des relations acquéreurs/promoteur et aussi en se fondant sur les sévères restrictions imposées à l'appropriation sociale de l'espace par le cahier des charges et rigoureusement appliquées par le promoteur "Certains disent les responsables de l'A.D., avaient enjolivé leur maison avec de belles petites grilles en fer forgé pour que ce soit agréable à l'oeil et tout ça. On leur a demandé de les démonter parce que ce n'était pas conforme au lotissement. D'autres avaient peints leurs portes de garage de couleurs vivesparce qu'ici dans le pays les maisons sont vives . Ils avaient fait un contraste de couleurs ça faisait très joli. On leur a demandé de repeindre dans la couleur d'origine. Tout ceci pour nous intimider". En agissant de la sorte le promoteur ne faisait en réalité qu'appliquer l'article 15, alinéa 4 du cahier des charges qui est plutôt sévère : "Dans le cas où des constructions ou modifications auraient été faites sans consentement, et alors même qu'elles ne seraient pas préjudiciables pour la société, l'accédant encourrait de plein droit, si bon semble à la Société, la résiliation du contrat de vente à terme, et serait condamné à remettre les lieux dans l'état où il les a reçus, si mieux n'aime la Société, conserver les dites installations sans être tenue à aucune indemnité". Mais en soutenant cette hypothèse est-on tellement certain de s'éloigner de notre sujet ? Nous ne le pensons pas. Mais ce serait s'en écarter que de développer des arguments et avancer des faits pour la justifier.

- Troisième remarque : la subreptice introduction du calcul d'intérêts à la place de la loi

Cette remarque est en fait une double interrogation. Que se passerait-il si un incident analogue - et il s'en produira inévitablement - survenait à présent avec la nouvelle législation sur la responsabilité et les garanties ? On peut considérer deux alternatives selon que les acquéreurs protestent ou non.

Evidemment il ne peut s'agir que d'une réflexion assez générale destinée à se faire une idée globale des comportements éventuels des parties en cause et, plus particulièrement, des usagers. Aller plus loin exigerait que l'on passe en revue les différentes hypothèses de blocage des procédures mises en place par cette nouvelle loi. On se limitera donc aux indications ci-dessous dont le but est surtout de faire ressortir la primauté de la recherche de l'intérêt économique au détriment de celui des acheteurs.

Première alternative : les usagers ou les consommateurs - ce dernier terme est plus approprié car il rappelle qu'il s'agit bien d'antagonismes producteurs/consommateurs - soit font preuve d'une passivité complète, quand ils ne trouvent pas la solution des pompes ingénieuse et pratique comme on l'a vu, soit ne réagissent que très mollement.

Face à cette attitude toute de passivité, le maître de l'ouvrage peut soit ne rien entreprendre ce qui, compte tenu de l'évolution probable de la mentalité des usagers, paraît pratiquement exclu, soit il peut faire jouer son assurances dommage. Un premier rapport préliminaire aura donc lieu suivi, comme l'exige la loi, d'un second rapport d'expertise qui, probablement, préconisera l'installation de pompes puisque les acquéreurs ne protestent pas du tout ou ne le font que très timidement car, peut-être, ils ne connaissent même pas cette loi.

S'il en est ainsi on pourra dire que rien ou presque n'aura été changé par rapport à la situation qu'on a connue jusqu'à présent. Certes, il y a un petit progrès dans la mesure où il sera de plus en plus difficile au maître de l'ouvrage de rester impassible devant l'apparition des dégâts. Mais, pour peu qu'on sorte de l'exemple choisi où les désordres sont particulièrement sérieux, il est très possible que bien des maîtres d'ouvrages fassent la sourde oreille. Tout risque donc de se passer comme avant la promulgation de la loi. Par conséquent, on pourra continuer à construire dans des terrains humides voire marécageux sans être inquiété puisqu'existe une solution économique et qu'en plus elle est bien acceptée par les habitants. Or on a vu - et la jurisprudence récente fournirait probablement d'autres exemples - que l'installation des pompes n'était ni bonne techniquement car elle ne suprime pas la cause du vice, ni valable juriduquement, les acquéreurs n'ayant jamais signé un acte d'achat pour un pavillon devant avoir "les pieds dans l'eau" durant toute son existence sans oublier que, devant la Justice, le promoteur n'a pas contesté "sa responsabilité dans la garantie du défaut de la chose vendue". (On pourrait aussi argumenter à partir du concept de destination qui n'a pas été écarté par la nouvelle législation comme il en était question un moment. cf. Les débats à l'A.N.).

Tout dépend donc de la capacité de défense des acquéreurs ce qui n'est pas nouveau mais qui prend un relief particulier. Mais a-t-on suffisamment songé au cours de la préparation de cette nouvelle loi à cet aspect lié des choses ? Il ne le semble pas.

Seconde alternative : les accédants protestent estimant que la solution adoptée n'est pas du tout satisfaisante et qu'elle est même dangereuse puisqu'elle ne supprime pas la cause du vice caché, risques d'affeuillements, modification de l'équilibre hydrologique du sous-sol. Ils refusent donc la solution proposée par l'expert et font pression sur le maître de l'ouvrage pour exiger de lui et de son assureur la construction de cuvelages. Si le maître de l'ouvrage parvient à les convaincre du bien fondé de sa propre solution, il pourra faire procéder à l'installation de ces appareils.

Dans ce cas on pourra dire que la loi n'atteint pas pleinement son but ou du moins que le résultat acquis n'est pas conforme à l'esprit de cette législation et aux intentions profondes de ces initiateurs qui recherchaient une certaine automaticité.

Mais à notre avis, il y a plus grave. L'introduction de l'assurance c'est-à-dire d'un raisonnement économique basé sur un pur calcul coûts/avantages (non apparent mais bien réel) risque de pousser insensiblement mais réellement les acteurs économiques à penser que désormais on peut prendre certains risques, comme par exemple construire sur des terrains marécageux, puisqu'existent des solutions économiques aux éventuels désordres. Pourquoi procéder à de coûteux assainissements préalables ou acquérir des terrains plus chers quand on sait d'avance qu'on dispose d'une solution efficace et peu onéreuse ? N'est-ce-pas très exactement le raisonnement tenu par ce promoteur public comme lui-même le reconnait : "L'optique est de garantir le produit logement dans ses organes essentiels pour une durée limitée par exemple deux ans en S.A.V. et pour un usage normal. C'est donc comme pour une voiture". Et qui nous garantit que dans la nouvelle législation des ententes tacites ne seront pas possibles entre assureurs et maîtres d'ouvrage. Pour l'instant, rien ne permet de l'affirmer mais devant des choix tels que ceux évoqués par les experts judiciaires (étude systématique, draînage partiel,

cuvelages), l'assureur préconisera t-il la solution la plus coûteuse ou inclinera t-il vers des choix moins onéreux ? Insensiblement on en viendrait à abandonner l'idée de norme, de réglement (de construction),de loi à respecter impérativement pour adopter une rationalité économique où le critère de décision est basé sur un simple calcul coûts/avantages. Du domaine de l'absolu on passe à celui du relatif au principe duquel se trouve un calcul d'intérêts.

Certes il en a toujours été plus ou moins ainsi le juge ne pouvant, en tout état de cause, faire totalement abstraction des réalités économiques. Mais du moins n'était-il pas directement impliqué dans le processus de décision comme l'est et le sera l'expert d'assurance et tous les autres intervenants qui vont être pris dans d'étroites relations économiques et professionnelles desquelles ils pourront difficilement se détacher. Même fortement engagé dans une affaire au point d'y perdre tout sens de l'objectivité un magistrat, du seul fait qu'il intervient en tiers, en arbitre, peut-être considéré comme bénéficiant d'une position plus favorable pour juger sereinement des faits qui lui sont soumis.

En tout cas, la solution à laquelle on a abouti, à savoir l'installation de pompes, ne nous semble pas un progrès quand on pense aux résultats auxquels sont parvenus certains magistrats ayant su utiliser le référé provision contraignant ainsi les maîtres d'ouvrage à respecter leurs obligations de résultat. Mais c'est là une exception.

Mais si le maître de l'ouvrage ne parvient pas à convaincre les acquéreurs des avantages de l'installation des pompes, la situation se trouvera bloquée et ne pourra être dénouée que par un recours à la Justice, auquel cas la loi n'aurait pas atteint son but.

Cependant on peut envisager d'autres situations où l'assureur du maître de l'ouvrage tentera, surtout si la responsabilité de son client n'est pas en cause ou très peu, de proposer aux usagers une solution susceptible de les satisfaire en utilisant les moyens juridiques dont il dispose.

Que les usagers soient satisfaits ou pas il n'en reste pas moins vrai que le calcul coûts/avantages reste le critère ultime de décision avec toutes les ambiguïtés que cela peut comporter.

Quatrième remarque. L'abandon du système légal de garantie : seule issue compatible avec l'optique industrielle et la poursuite du profit de ce promoteur

Il y a donc bien incompatibilité entre la recherche du profit, objectif de ce promoteur et le système juridique ancien mais aussi nouveau, Du moment que l'obsolescence accélérée du produit-logement est à la base de sa stratégie économique l'idée même de défaut, de vice de construction, doit être définitivement abandonnée au profit de celle de tolérance comme dans l'industrie où l'on fixe à l'ouvrier des marges de tolérance à ne pas transgresser. On comprend donc son agacement devant la volonté des acquéreurs d'aller en Justice, et sa passivité une fois l'institution judiciaire saisie.

Si l'on se situait dans une perspective seulement industrielle et non pas capitaliste il devrait et il pourrait, dans les limites imposées par les contraintes du marché, proposer des garanties supérieures aux garanties légales. Malheureusement ce promoteur, pas plus que son concurrent H, n'accepte de porter les garanties actuelles au-delà de leur durée légale, deux ans et dix ans, alors qu'ils pourraient très bien le faire au moins dans des proportions limitées. Mais pourquoi agiraient-ils ainsi puisque les consommateurs ne le demandent pas ?

Mais à terme, si le bien logement devient essentiellement objet de profit ce constructeur sera probablement conduit à s'assurer comme n'importe quel industriel c'est-à-dire uniquement pour ses propres risques. Ce qui implique nécessairement l'abandon du système légal de garanties. Dans cette perspective rien, si ce n'est quelques spécificités propres au bâtiment et encore, ne devrait distinguer le constructeur de logements d'un fabricant d'un quelconque bien de consommation durable. Valable dans le domaine de la maison individuelle cette hypothèse l'est moins dans celui de l'habitat collectif, du moins en ce qui concerne le gros oeuvre.

Ce n'est pas le mode de fabrication industriel qui est en cause ici, encore qu'on puisse être très réservé sur les possibilités de création laissées à l'habitant, mais le mode de production capitaliste. Envisagée dans une autre optique économique où l'habitat serait considéré comme une des priorités fondamentales de toute politique, cette technique industrielle pourrait donner de bien meilleurs résultats, en clair elle permettrait un allongement des garanties dans certaines limites bien sûr. On reviendra sur ce point qui est certainement le fond du débat.

x x

x

ANNEXE 1

TABLEAU DES NON-CONFORMITES (Grand ensemble X)

	Descriptif contractuel	Exécution effective : . soit non conforme au descriptif ** . soit non conforme au descriptif mais conforme à l'avenant*	Economies réalisées
Isolation thermique des toitures-terrasses	Fisco Board de 25 mm d'épais.	*masse de polyuréthane rigide de 20 mm, ni agrément, ni avis technique. - procédé peut-être pas couvert par la garantie décennale	Economie certaine.
Façades latérales	Linteaux	*suppression des linteaux remplacés par des habillages en bois	Importante économie sur le béton armé mis en oeuvre sur place
	-à l'extérieur : suivre prescriptions Livre IV etc..	**exécution en béton traditionnel **parement extérieur sans enduit de ciment blanc	Importante économie
	-à l'intérieur : isolation thermique incorporée aux panneaux	**doublage en polyplâtre	
Plafonds locaux communs	Héraclit de 0,05 plus enduit ciment	*suppression de l'Héraclit, application directe de la peinture	Economie
Cloisons internes	Cloisons soit en briques creuses, soit en carreaux de plâtre, soit cloisons sèches sous réserve que l'isolation phonique soit identique	**panneaux préfabriqués, type placoplan **isolation phonique pas équivalente	Importante économie
Huisseries	coffres de volets roulants aggloméré 16 mm ép. etc ...	**emploi d'aggloméré de 10 mm ép. et de vis ordinaires donc non-visitables	
	-vis à cuvette pour être visitables		Importante économie
	chassis des fenêtres : traverse médiane métallique	**traverse en bois	
	-fixation vitres Triplex par parclose acier	**parclose en bois	Importante économie
	gaines palières : 3 paumelles invisibles par vantail	*charnières apparentes en acier nickelé	Economie pour façon et pose
	barres de seuil : acier inox	**aluminium	Importante économie
Caves	Ventilations hautes de certaines caves (cadre en laiton)	*suppression complète	Economie en serrurerie
Ascenseurs	Devront être :		
	-parfaitement silencieux	**aucune isolation	"Le montant d'insonorisation des parois aurait conduit à une dépense importante".
	-bruits de fonctionnement en aucun cas audibles des appartements (1)	**bruits audibles dans les appartements	
Divers	Jardinières dans porches et halls en béton moulé	**pas réalisées	Economie importante
	oculus des portes, loges de concierge	**pas exécutés	Economie

(1) "Faute de satisfaire à cette obligation, l'Entrepreneur du présent lot devra assurer à ses frais, l'isolation phonique des parois".

A N N E X E II

PRINCIPALES MALFACONS ET CONSEQUENCES POUR LES COPROPRIETAIRES (1)

(Grand ensemble X)

MALFACONS	CONSEQUENCES ...
1 - V.R.D. : non réglementaire exécution douteuse absence de trottoirs emplacement des voitures donnant directement sur les voies	- classement dans la voirie communale impossible - frais d'entretien plus importants
2 - Canalisations :	
juxtaposition des canalisations d'eau froide et d'eau chaude (2)	- impossibilité avoir eau réellement froide
eau chaude : débit insuffisant dans certains étages élevés, corrosion des canalisations, traitement filmogène mal exécuté ...	- eau couleur de rouille
3 - Chauffage central :	
sondes mal placées cheminée non conforme défectuosités des gaines : absence de calorifugeage sur certaines, fermetures, grilles défectueuses, etc ..	- chauffage peu réglable
4 - Isolation phonique :	
Ascenseurs et V.M.C. mal insonorisés modification du réseau V.M.C. en général, isolation acoustique et thermique défaillantes	- troubles et dérangements - exploitation ascenseurs plus chère - coût d'entretien plus élevé
5 - Huisseries :	
défauts d'assemblage menuiseries intérieures voilées, etc ...	- frais de chauffage plus important

---

(1) Il faudrait bien sûr y ajouter celles découvertes par les copropriétaires dans leurs parties privatives.

(2) cf. 1ère Partie, chap. 1, 1.2. Conséquences pratiques sur le fonctionnement économique des entreprises et définition des désordres de la construction (l'art de déshabiller un projet).

C H A P I T R E III

UN SYSTEME SOCIO-JURIDIQUE FAVORISANT LES INTERETS ECONOMIQUES DES PRODUCTEURS

Ce troisième chapitre de cette seconde partie se veut synthétique. Après avoir décrit le mécanisme de dilution des responsabilités et démontré qu' il est une des formes archaïques -la forme juridique et judiciaire- de rapports typiques du stade manufacturier caractéristiques du secteur du bâtiment, on soulignera que l'ensemble du système mode de production actuel du B.T.P., en particulier l'ancienne législation,renforce la puissance économique de certains producteurs au détriment d'autres et, bien sûr, des usagers : accédants et locataires.

1.-Le phénomène massif de la dilution des responsabilités, signe de l'archaïsme du B.T.P.

De toutes les étapes du processus judiciaire (cf.schéma p.) la plus révélatrice des incohérences et de l'archaïsme de l'ancienne législation est assurément la dernière c'est-à-dire celle où s'affrontent experts judiciaires, experts des compagnies d'assurances, avocats des parties concernées et, il ne faut pas les oublier, usagers. Généralement les magistrats suivent les choses de loin n'ayant pas suffisamment de temps pour se rendre sur les lieux ce que certains regrettent vivement (cf. chapitre sur le référé provision).

Après avoir décrit le mécanisme proprement dit de la dilution des responsabilités en l'illustrant à l'aide de quelques exemples pris dans les cas analysés précédemment ou recueillis au cours des interviews effectuées dans le cadre de l'enquête complémentaire sur le référé provision, on donnera de brèves indications sur les pratiques des experts judiciaires et sur celles des compagnies d'assurance.

Bien souvent on attribue cette fuite devant les responsabilités à la spécificité de l'industrie du bâtiment et à toutes ses conséquences. Certes cela est en partie vrai. Mais ce serait demeurer à la superficie des choses que de s'en tenir là. On se demandera donc si ce phénomène, qu'il ne faut pas hésiter à qualifier de détestable, n'est pas plutôt le prolongement au plan juridique d'une division du travail caractéristique d'une économie archaïque dans lequel le bâtiment comme certains secteurs de l'agriculture se trouvent encore. Dans cette perspective les anciennes modalités d'action de la Justice et en partie les nouvelles en raison de leurs insuffisances -mais pouvait-on faire plus dans l'immédiat ?- peuvent être rangées parmi les différents "rapports typiques du stade manufacturier"comme ceux mentionnés à la suite d'ASHER dans le chapitre consacré à la socio-économie des malfaçons : nombre important de petites et moyennes entreprises, travail à la commande, conditions de travail pénibles etc... (cf. p.42).

Il s'agit donc d'une analyse essentiellement sociologique et non pas juridique comme celle sur "le Clair-obscur de la responsabilité des constructeurs" de J. FOSSEREAU. Elle se limite, ainsi qu'on l'a signalé, à la situation antérieure à la nouvelle loi. Mais il est bien évident que ce n'est pas cette dernière qui va rapidement faire disparaître des comportements, des attitudes et des mentalités fortement enracinés. C'est dire qu'il s'agit d'un phénomène profondément inscrit dans l'actuel mode de production du B.T.P.

Les explications avancées ainsi que les exemples cités dans ce paragraphe comme dans le suivant prenent comme acteur le maître d'ouvrage et/ou le promoteur. Mais il est bien évident que ce raisonnement peut aussi bien s'appliquer mutatis mutandis, à d'autres intervenants professionnels : maîtres d'oeuvres, entreprises, artisans, tâcherons etc...

1.1. Les deux formes de dilution des responsabilités

Schématiquement cette manifestation des dérèglements du système de résolution des litiges peut prendre deux formes, une forme mineure, qui n'est autre que le rejet en cascade des responsabilités avec à terme un éventuel partage pas toujours équitable, et une forme majeure : la disparition des intervenants : mise en règlement judiciaire, faillite, fuite à l'étranger excessivement rare d'ailleurs.

1.1.1. La forme mineure : le rejet en cascade des responsabilités

Lorsque dans l'industrie un chef d'entreprise commande une machine outil et que cette dernière présente certaines défectuosités il ne contacte, pour sa remise en état, qu'un seul interlocuteur : en général le constructeur, parfois le vendeur. De même, lorsqu'un consommateur acquiert un bien de consommation courante ou un bien d'équipement relativement onéreux comme une automobile, par exemple, et que survient un incident pendant la période de garantie, il s'adresse à son vendeur, à charge pour ce dernier de se retourner, le cas échéant, contre le fabricant en lui faisant certaines observations. Si l'incident est très sérieux et répété, il sera probablement amené à exercer des pressions économiques pouvant aller jusqu'à la rupture des relations commerciales. Il ne vient donc à personne l'idée d'aller trouver le fabricant de telle partie du moteur ou de tel accessoire de la voiture :*"Quand j'achète une Citroën, nous déclarait un architecte-expert et que l'essuie-glace ne marche pas, je vais chez Citroën et non pas chez ses co-traitants ... Il faudrait qu'il en soit de même pour les logements"*.

En d'autres termes, dans le cas de l'industriel comme dans celui du consommateur, la démarche effectuée vis-à-vis du constructeur ou du vendeur apparaît d'une extrême simplicité, même si elle est difficile à mettre en oeuvre en raison de l'inégal rapport de forces existant entre les producteurs et les consommateurs.Dans cette logique on passe directement du constat à la réparation. Il y a des dégâts des eaux : la baignoire a débordé, l'eau a réussi à s'infiltrer à travers le plancher, elle a causé un certain nombre de dégradations chez le voisin, l'assureur vient, constate, fait son rapport et indemnise la victime conformément aux clauses du contrat d'assurance. Certes nous simplifions outrageusement la réalité, mais le principe demeure : le constat puis la réparation, comme cela se passe couramment en matière d'accidents de la circulation notamment quand il ne s'agit que de dégats matériels. Il n'y a que deux interlocuteurs face à face : le co-propriétaire du premier étage et celui du rez-de-chaussée. Et celui-là ne pourra pas mettre en cause la femme de ménage ou la personne à qui il a momentanément prêté son appartement. C'est lui le responsable et personne d'autre.

Or, dans l'industrie du bâtiment et plus précisément dans la vente des logements, il n'en va pas de même. Si l'accédant a acquis son bien dans le cadre d'une société d'attribution, le maître de l'ouvrage mettra automatiquement en jeu des garanties, c'est-à-dire qu'il se retournera contre le ou les différents participants à l'acte de construire. Pour obtenir réparation, l'acquéreur devra donc attendre que les différents intervenants se soient mis d'accord ou, s'ils n'y parviennent pas, que la Justice ait réussi à les départager et à identifier le ou les responsables. Mais pareille éventualité, fréquente autrefois, se rencontre de plus en plus rarement, approximativement une fois sur dix, les promoteurs préférant utiliser la formule de la vente en l'état futur d'achèvement (loi du 3 Janvier 1967).

Dans ce dernier cas, la démarche suivie par l'acquéreur pour obtenir gain de cause tend à se rapprocher de celle suivie par le consommateur ou l'industriel : constatations, réparations puis recherche ultérieure des responsabilités. L'acquéreur n'a pas à s'adresser aux différents participants. Au contraire, il n'a qu'un seul interlocuteur : le vendeur ou le maître de l'ouvrage. Mais c'est ici que le cheminement suivi par le constructeur, entendu au sens large, diffère de celui de n'importe quel industriel. S'il n'est pas directement en cause, c'est-à-dire si le trouble est d'origine multiple, ce qui est très fréquent dans le bâtiment, étant donné l'interpénétration des activités des différents corps d'état, il devra bien sûr réparation aux acquéreurs (obligation de résultat) mais engagera immédiatement une action en justice pour que cette dernière détermine les responsabilités afin d'obtenir du coupable le remboursement des sommes par lui engagées. Inversement, dans le cas où sa responsabilité paraît absolument évidente comme par exemple lorsqu'il s'agit de non-conformités, le vendeur ou le maître de l'ouvrage devra réparation comme précédemment et ne pourra pas, bien sûr, mettre en cause les autres intervenants. Il semble donc qu'on se rapproche insensiblement de la logique rigoureuse décrite précédemment. C'est un premier pas mais un petit pas.

Mais l'important en ce qui concerne précisément l'analyse du phénomène de dilution des responsabilités, c'est de bien voir que du fait de l'interpénétration des activités, d'une part, et de la législation autrefois en vigueur axée en priorité sur la recherche de la responsabilité et non pas sur la réparation la plus rapide possible des dommages d'autre part, tout constructeur sait pertinemment que, sauf faute flagrante, il ne sera pratiquement jamais le seul à endosser la la totalité de la responsabilité, donc à payer les réparations. C'est là que réside le problème essentiel et c'est parce qu'il en est ainsi qu'on assiste, entre autres raisons, à l'accroissement qu'on connaît des désordres de la construction.

A l'appui de cette analyse on apportera les preuves suivantes. Les premières -qu'on ne fera que rappeler- proviennent des cas étudiés ci-dessus, les autres des 25 interviews effectuées lors de l'enquête complémentaire sur le référé provision. On fera également allusion à d'autres exemples particulièrement typiques de ce phénomène dont on trouvera des développements dans le chapitre suivant consacré au référé provision. (cf. 3ème partie).

Pour le promoteur T (cf. p. 151) les 9 mois de retard sont "indépendants de sa volonté" étant donné qu'il a fait tout ce qui était en son pouvoir pour inciter les entreprises à respecter leur planning. Même attitude à propos des ruptures successives constatées dans les canalisations d'eau et au sujet de l'affaissement de la chaussée. Mais le cas le plus voyant est inconstablement celui du grand promoteur privé D qui a pu accumuler des désordres graves pendant dix huit ans grâce précisément à la législation qui lui permettait, avec une rare facilité, de rejeter les responsabilités sur autrui.

A la limite il ne s'agit plus simplement d'essayer de se décharger de sa responsabilité sur le voisin ou de se débrouiller pour n'en assurer qu'une partie et, si possible, la plus petite, mais tout simplement de mauvaise foi comme l'illustrent les textes de certains jugements prononcés par les tribunaux en particulier celui cité page (cf. 3ème partie, chapitre 1 : le référé provision...). On y voit une société d'Economie mixte jouissant d'une excellente image de marque et bénéficiant de l'aide de l'Etat, déclarer qu'elle ne peut être considérée comme un promoteur !... A sa suite l'architecte essaye de rejeter la faute sur le bureau de contrôle ayant autorisé l'emploi d'un procédé de préfabrication alors qu'il a commis des fautes de conception **incontestables.** Même attitude aussi de la part du bureau de contrôle qui ne saurait engager sa responsabilité,son rôle étant simplement d'émettre des avis (!) et de la part de l'entreprise, pourtant réputée,qui déclare à son tour n'y être pour rien d'autant plus qu'elle se trouve en liquidation judiciaire. Assurément nous sommes au coeur même de l'archaïsme de la Justice et du B.T.P. : des "maîtres" (1) qui ne maîtrisent rien,des architectes qui ne dirigent pas, des bureaux de contrôle qui surveillent de loin, des entreprises qui ne se sentent pas responsables , et enfin, des artisans qui s'éclipsent.

On reviendra sur le problème posé par la disparition des intervenants après avoir indiqué l'opinion des 25 personnes (2) interrogées (avocats, experts, magistrats) lors de l'enquête complémentaire sur le référé provision immobilier. Toutes sont unanimes pour déplorer ce grave phénomène de la dilution des responsabilités que la nouvelle loi ne fera disparaître qu'en partie. Voici quelques citations témoignant de leur longue expérience en la matière.

- Avocat spécialisé dans la défense d'architectes et de promoteurs : *Tout le monde se dit que, de toutes façons, il y a l'architecte, le bureau d'études, le surveillant des travaux etc... L'entreprise qui camelotte se dit : "S'il y a un pépin, l'architecte en prendra au moins la moitié, c'est le système actuel..."*

---

(1) C'est ainsi qu'on appelait autrefois le maître d'ouvrage.

(2) Sans compter toutes celles interviewées à l'occasion des études de cas. (cf. introduction générale).

- Expert judiciaire : *"La Justice, c'est un peu comme la peine de mort : ça n'a pas de force de dissuasion. De toutes façons, on gagne du temps. De plus, il y a une chance pour que ça passe inaperçu. C'est la loterie : ça peut marcher. Si les clients ne sont pas trop exigeants, on les accomode au baratin. Si ça ne marche pas, il y a le référé, provision ou pas, mais c'est bien le diable qu'un seul paie 100 % à cause des méthodes des Compagnies d'Assurances de mettre le plus de monde possible en cause. Quand il y a dix responsables, il n'est pas pensable qu'un seul paie 100 % : il y en aura deux ou trois avec 0 % et les autres se partageront le restant. Pendant ce temps là l'argent a continué à tourner".*

- Architecte expert traitant de grosses affaires : *"On (c'est-à-dire les constructeurs : promoteurs, architectes, entrepreneurs...) a toujours refusé le combat. Se cacher derrière le doigt du petit camarade qui est devant vous, c'est valable à la communale, mais ça ne l'est plus pour des gens responsables"... La dilution des responsabilités donne l'impression de quelque chose de très mouvant que ne comprennent pas les demandeurs. Celui qui a acheté un pavillon, et qui a un problème, voit subitement arriver autour de lui 15 à 20 personnes : des avocats, des experts, etc... qui répondent à des questions de bon sens par une argumentation, une jurisprudence. Le pauvre est complètement perdu... Il a l'impression de gens qui ont l'air de s'entendre comme larrons en foire parce qu'il est sans défense même avec un bon avocat.*

1.1.2. La forme majeure : la disparition des intervenants

Mais à côté de cette forme mineure de refus de prendre ses responsabilités consistant tout simplement à mettre tout en oeuvre pour rejeter la faute sur le dos du voisin - à cet égard la comparaison ci-dessus avec les petites tricheries de l'école communale jette une lumière crue sur cette triste réalité - il en existe une autre bien plus dangereuse, c'est la disparition voulue ou non-voulue d'un des intervenants. Tel est le cas quand il y a dissolution de la S.C.I. une fois les lots vendus, ce qui se produit parfois très rapidement. Tel est le cas encore pour ces entreprises organisant en quelque sorte leur insolvabilité. Tel est le cas enfin et surtout pour beaucoup d'intervenants : entreprises, sous-traitants, promoteurs, bureaux d'études, certains maîtres d'oeuvres, etc... qui disparaissent pour des raisons proprement économiques. Souvent ils sont insolvables et parfois même sont mal assurés voire pas du tout. C'est une véritable fatalité économique et, dans ces cas là, il n'y a pratiquement pas de solutions : la Justice est pratiquement quasi impuissante et quand on sait que le taux de disparition d'entreprises du bâtiment est très élevé, on ne peut que s'inquiéter des répercussions de cette situation sur l'accroissement des désordres.

1.2. "Des experts qui n'expertisent pas et des assureurs qui n'assurent pas".

A côté des avocats et des usagers,les experts judiciaires et ceux des compagnies d'assurances sont les deux principaux acteurs intervanant à ce stade essentiel de l'action de la Justice.

Le jugement à l'emporte-pièce qui sert de titre à ce paragraphe exprime bien la situation dans laquelle se trouvaient les experts judiciaires et les assurances avant la nouvelle loi. Bien qu'on soit amené à traiter brièvement sujet au cours du chapitre suivant sur le référé provision mais dans une perspective légèrement différente, il a pour utilité d'indiquer

très brièvement l'essentiel des pratiques passées des uns et des autres car la description de cette étape du processus judiciaire est indispensable à la bonne compréhension de l'ensemble de l'action exercée par la Justice. On va voir qu'experts comme assureurs participent d'un même système profondément archaïque.

Compte tenu de la méthode d'investigation adoptée (études de cas) il n'a pas été possible de procéder à des observations sur les conditions de déroulement des expertises. (1) De même on n'a pas pu se rendre compte sur place du comportement des assureurs ce qui est moins préoccupant dans la mesure où l'étude des pratiques des compagnies d'assurances relève d'autres méthodes d'analyse.

Les expertises judiciaires sont généralement considérées comme trop longues, trop nombreuses,parfois trop complexes, et souvent de qualité inégale. Fréquemment aussi on reproche aux experts leur manque d'indépendance (cf. référé provision). Comment pourrait-il en être autrement dans un système de résolution des litiges quasiment ancestral, fidèle reflet d'une économie vieillote ? Ce qui se traduit par une insuffisante qualité des expertises et par des conditions de réalisation préjudiciables à la résolution des conflits comme l'affirme cet avocat en se basant sur sa très longue expérience : *"Il n'y a pas de bons experts, les compétents font autre chose que l'expertise... Le bon expert a quatre qualités. Il est : compétent, indépendant, rapide, et sait affirmer son autorité.*

Mais celle qui est la plus importante et qui fait le plus souvent défaut c'est l'indépendance. Les experts sont liés par des relations de camaraderie. C'est la fraternité des petits amis. On n'a jamais vu un architecte condamner un autre architecte. Tout est faussé . Parfois aussi les experts ont des intérêts économiques avec des groupes financiers : ils ne veulent pas leur faire de peine"...

Les assurances éliminent, dissuadent et retardent le plus ~~possible~~ si bien que beaucoup de spécialistes se demandent à quoi peuvent- elles bien servir. De toutes manières, elles ne font que conforter le système de dilution des responsabilités où personne n'est responsable de rien. Tel est le point de vue de toutes les personnes interrogées dans le cadre de l'enquête sur les malfaçons et dans celle sur le référé provision. La citation suivante reflète assez bien les critiques les plus fréquemment formulées. Le ton est virulent mais comment pourrait-il en être autrement ?

"Alors, parlons des assurances !... Les assurances c'est une FARCE parce qu'elles ne paient jamais.Comme on dit,on est assuré d'une chose c'est qu'on ne l'est pas. C'est invraisemblable de voir comment les assurances savent jouer de la dilution des responsabilités. Dans certaines affaires vous avez : l'ingénieur, l'entreprise, le fournisseur, le fabricant, le

(1) On a cependant pu assister à une expertise grâce à l'obligeance de l'avocat des acquéreurs. Il nous présenta comme sociologue faisant des études sur la construction. Mais en cours de route un responsable du conseil syndical vendit la mèche et déclara qu'il s'agissait d'une étude faite par le CREDOC pour le compte du Ministère de la Justice. Aussitôt le comportement de l'expert changea complètement et se fit beaucoup plus attentif aux désordres et aux réflexions des usagers. C'était peut-être la 7 ou 8ème expertise d'un procès qui en était à sa huitième année.

promoteur, bref 8 à 10 personnes et chacune a son assurance. C'est un combat qui s'engage. La procédure n'est jamais en état parce qu'il y en a toujours un qui a oublié de conclure. Ca dure des années et finalement chacun se renvoie la balle. C'est interminable et insoluble. De plus j'ajoute que les compagnies d'assurances utilisent tous les moyens en leur pouvoir pour contrôler leur couverture. Ainsi telle police n'assure que ceux qui ont respecté les règles de l'art. Si l'entreprise ne les a pas respectées elle n'est plus assurée. A quoi donc servent les polices ? On nous plaide ça à longueur de journée : les clauses d'exonération, de résiliation etc... Mais c'est çà. Je ne force pas la réalité (tape sur le bureau). C'est l'enfer de Dante. Vous ne pouvez pas vous imaginer".

S'il n'y avait que ces témoignages on ne pourrait que porter un jugement réservé sur ce système. Mais, comme ils sont confortés par les chiffres publiés par la Commission Interministérielle sur la réforme de l'assurance construction, qui eux ne souffrent aucune contestation, pas le moindre doute n'est permis sur la gravité du mal. (1)

Quoique lourd ce bilan et cette assimilation de l'action de la Justice aux autres rapports typiques du stade de manufacturier ne suffisent pas à tout expliquer. Il semble qu'il soit nécessaire d'aller au-delà de cette description. C'est ce à quoi on va s'attacher au cours du paragraphe ci-dessous.

2. Un système davantage protecteur des intérêts économiques des constructeurs que de ceux des acquéreurs, victimes finales.

On a vu dans les pages précédentes et à l'occasion de la présentation de quelques conflits que, très souvent, des participants à l'acte de construire pouvaient sans trop de craintes de dommages laisser s'assoupir et s'amenuiser leur fonction de contrôle et de vigilance (2) parce qu'ils savent d'expérience qu'ils ont peu de chances d'être découverts et que, même s'ils le sont, cela ne signifie pas leur traduction immédiate devant la Justice. Quand cela serait, il y a de fortes probabilités pour qu'ils n'aient pas à en supporter les conséquences ou en tout cas très tardivement. Et même s'il en était ainsi, ils ne seraient probablement pas les seuls à assumer une partie de leurs responsabilités.

Si la situation est celle-ci c'est qu'à notre avis les désordres de la construction et leur corollaire le recours en Justice sont considérées par les intervenants comme des risques économiques dont on peut supporter la probabilité d'apparition et même calculer le coût. Certes pour répondre valablement à cette question il aurait fallu disposer de données économiques, comme par exemple les bilans financiers des opérations plus d'autres concernant la situation économique et financière du promoteur, ce que nous n'avons pas fait car cela dépassait le cadre de cette analyse de sociologie juridique. En tout état de cause, ces renseignements auraient été difficiles à obtenir comme on l'a déjà indiqué. Quoiqu'il en soit, les informations dont on dispose semblent suffisantes pour constituer les premiers éléments de preuve.

---

(1) Mais tout n'est pas imputable aux assurances.

(2) Dans certains cas on a même parlé de production implicite ou explicite des désordres. Cela reste toujours vrai.

Pour démontrer ceci on s'appuiera sur l'exemple du promoteur social de grande taille traduit en Justice parce que les caves d'un de ses lotissements avaient été inondées au cours de plusieurs hivers et même dans certains cas pendant la période de sécheresse de l'été 1976. C'est l'exemple-type où, compte tenu de l'ancienne législation et des conditions de production, lesquelles sont toujours aussi difficiles, il était plus avantageux de risquer un éventuel procès que de procéder à certains investissements préventifs ou parfois de prendre les précautions les plus élémentaires.

2.1. Désordres et calcul économique coûts/avantages.

Quels sont donc les risques économiques, commerciaux et juridiques encourus par ce promoteur social à chacune des différentes étapes du processus de production et du conflit : prise de décision d'implantation dans un terrain douteux, début du conflit où l'opposition des accédants est quasiment nulle (1), phase d'organisation de la contestation, et enfin, introduction de l'action en Justice. Arrivé à cette dernière phase on envisagera les risques pris par le maître d'ouvrage en fonction des deux issues possibles du procès : le promoteur gagne et installe des pompes, le promoteur perd et se voit obligé de construire des cuvelages. La question est donc simple : est-il économiquement gagnant ou pas ?

Ce promoteur public possède un terrain acquis quelques années auparavant dans le cadre de sa politique de réserve foncière. Comme cette société dispose de moyens financiers limités elle est obligée de se rabattre sur des terrains de qualité médiocre, voire douteuse, mais cependant constructibles pourvu du moins qu'elle sache prendre les précautions élémentaires. Donc, au moment où elle décide de construire, elle sait pertinemment qu'il n'y a pas de très gros dangers, sans quoi elle serait obligée d'abandonner à moins d'entreprendre d'importants travaux d'assainissement hors de proportion avec l'équilibre financier de l'opération. Cependant, elle n'ignore pas qu'elle prend un certain risque puisqu'elle a eu de semblables mésaventures dans d'autres bâtiments ainsi que dans des pavillons isolés. Mais elle peut le considérer comme mineur en raison, non seulement de la faiblesse relative des coûts des réparations (installation de pompes), mais surtout à cause de l'absence quasi-complète de réactions de la part des habitants. De toutes manières, elle n'a pas d'autre solution compte tenu de ses objectifs sociaux. Elle ordonne donc la construction et prescrit à l'entreprise de gros oeuvre de jeter les fondations à 5 cm au dessus du plus haut niveau connu de remontée des eaux de la nappe phréatique.

Analysons concrètement ce à quoi s'expose ce maître d'ouvrage. Si pendant les dix premières années et pour s'en tenir uniquement à la période couverte par la garantie décennale, supposant par là que la garantie trentenaire n'entre pas en jeu (faute lourde, dol), il n'y a pas de saisons pluvieuses très abondantes, il n'aura pas d'ennuis ou très peu. Par contre -ce qui est évidemment le plus probable- si pendant ces mêmes dix années, surviennent une ou plusieurs périodes de pluies intenses, comme ce fut le cas pour l'ensemble en question, les probabilités

(1) On généralisera la démarche en prenant en compte ce qui se passe habituellement dans les autres lotissements construits par ce promoteur.

de voir apparaître des désordres seront beaucoup plus grandes. Et c'est précisement, cette seconde hypothèse qui, dans le cas présent comme dans bien d'autres encore, a été vérifiée. C'est ainsi qu'on a constaté pendant l'hiver 1973/1974 d'importantes remontées d'eau dans les caves. Face à cette situation, il y a trois issues possibles :

- Première issue : l'absence de réactions de la part des usagers.

Les occupants soit n'émettent pas de réclamations, soit hésitent à le faire ou le font de manière si discrète que personne ne s'en aperçoit L'ignorance de ces questions, la complexité de la construction, la crainte du promoteur, surtout dans le cas de locataires-attributaires, etc... font que les dix premières années passent sans que le promoteur soit inquiété. C'est ce qui s'est produit dans d'autres lotissements semblables. (cf.supra les statistiques fournies par le promoteur lui-même.).

- Deuxième issue possible : Les habitants protestent plus ou moins vigoureusement.

On s'arrange alors pour les tranquiliser au maximum. Comme le dit un expert à propos d'autres types de désordres : "C'est la loterie, on les accomode au baratin". Si, malgré tous ces efforts, les critiques continuent à percer, on installe des pompes. Et les bons arguments ne manqueront pas pour justifier pareille décision : succès apparent dans d'autres pavillons et satisfaction des habitants, coût peu élevé, relativement bien sûr, etc(1)... Et si d'aventure, quelque occupant ou, éventuellement, telle ou telle association de défense proteste, on aura beau jeu de leur rétorquer que "de toutes manières, à ce prix là, il ne fallait pas compter avoir autre chose que des maisons à pompes !... Pensez donc ! le coût des travaux d'assainissement ou, simplement, des cuvelages serait hors de proportion avec la valeur des pavillons". Et effectivement, si les désordres n'apparaissent pas comme étant d'une évidence criante ou s'ils sont intermittents et variables comme dans les cas de remontées d'humidité ou d'eau, un tel raisonnement à toutes chances de porter ses fruits même auprès des plus récalcitrants. Et d'ailleurs, il faut bien reconnaître que, même si on n'est pas d'accord avec de telles méthodes et qu'on trouve ce promoteur bien téméraire , ces arguments contiennent une certaine part de vérité ou apparaissent comme tels quand tous les logements sont achevés ou habités (comparaison coûts et avantages).

- Troisième issue : Les usagers intentent une action en justice.

Les désordres se révèlent importants, voire très importants comme dans le cas présent (l'inondation de presque toutes les caves) et les usagers sont conduits, après de multiples et vaines tentatives de conciliation officieuses et officielles, à aller en justice. Là encore deux voies sont possibles .

. le promoteur gagne le procès et tout rentre dans l'ordre ... apparemment du moins.

. le promoteur perd le procès. Il se trouve donc condamné à faire effectuer à ses frais les cuvelages dans une soixantaine de pavillons sur les 78 que compte le lotissement.

(1) Rappelons qu'un acquéreur avait de lui même procédé à l'installation d'une pompe.

C'est du moins l'hypothèse la plus probable et qui a la faveur de la grande majorité des acquéreurs, du moins de ceux que regroupent l'association.

S'il y perd sur le plan du droit, et, éventuellement, sur celui de la qualité de son image de marque -encore qu'il faudrait y regarder de plus près : l'influence de ce promoteur sur les média étant importante, etc... est-ce qu'il est gagnant au plan économique ?

A s'en tenir au seul lotissement en question c'est-à-dire aux comparaisons entre la solution de cuvelages tenue pour très probable et les autres éventualités envisagées par les experts on peut affirmer que le maître d'ouvrage est déjà doublement gagnant.

Il l'est très probablement quand on compare les 840.000 francs qu'il devra débourser, si tous les cuvelages sont réalisés (1), au coût afférent à un draînage superficiel du terrain ou encore à un remblaiement tels qu'ils auraient dû être effectués avant toute construction. Mais on sait qu'il n'a pas édifié de remblai comme l'a fait après lui, et au même endroit, un autre promoteur social et comme il l'a lui-même réalisé avant la construction d'une autre tranche de pavillons implantés sur le même site à quelques mètres des autres. De toutes manières, ce drainage superficiel n'a pas été retenu par les experts qui le jugeaient peu efficace.

Mais il est encore plus sûrement gagnant (ou le moins perdant possible) si on met en balance le coût des travaux de cuvelage (840.000 francs de 1976) avec celui -non chiffré par les experts- qu'entraînerait l'assainissement complet et général du lotissement. On sait en effet que cette solution considérée comme étant "sans aléa" par les experts judiciaires, reviendrait très cher en raison des études hydrogéologiques préalables et des expropriations auxquelles il faudrait procéder pour réaliser de si importants travaux.

Toutefois si les cuvelages s'avèraient défectueux avant la fin de la période de la garantie décennale le maître de l'ouvrage devrait probablement engager des dépenses supplémentaires l'obligeant à prélever plus que prévu sur ses réserves (2). Mais c'est une hypothèse peu vraisemblable qu'on mentionne que pour la logique du raisonnement.

En revanche, si l'on considère non plus ce seul exemple mais l'ensemble des 1 500 logements où le promoteur a constaté l'existence de taches importantes d'humidité et, a fortiori, les 500 pavillons dont les caves ont été ou sont inondées et pour lesquels il a, parfois, installé des pompes en guise de réparation, il ne fait plus de doute que le promoteur est économiquement gagnant. Sur l'ensemble des opérations, les coûts consécuttifs aux désordres dévoilés sont donc nettement inférieurs aux avantages qu'il peut en retirer. L'optimum prix-qualité qu'il s'est fixé lui est donc profitable et si les usagers ne sont pas plus exigeants que par le passé et la Justice aussi embarrassée dans la recherche des responsabilités il peut continuer ainsi à prendre un certain nombre de risques sans être nullement inquiété.

---

(1) Des défections étant toujours possibles, ou des expertises complémentaires pouvant éventuellement conclure à l'inutilité de la dépense pour tel ou tel pavillon.

(2) Encore une chance que ce promoteur ait prévu explicitement un poste "réserves pour sinistres" ce qui est probablement assez rare.

2.2. Un système juridique laxiste favorisant les interêts des producteurs.

De cette rapide analyse du processus socio-juridique d'apparition des désordres de la construction on peut tirer deux conclusions. Premièrement, tout se passe comme si le système de production des logements et son corollaire les anciennes procédures de résolution des litiges étaient conçus de telle sorte qu'ils constituent le plus souvent un encouragement implicite et même explicite à la production des désordres, et au retard considérable des réparations voire à leur absence. Certes on est bien obligé d'admettre des tolérances mais de là à accepter des désordres aussi grossiers que ceux évoqués ci-dessus ou d'autres plus consternants encore il y a une marge considérable. Le système socio-juridique est donc nettement trop laxiste.

De ce fait -ce sera la seconde conclusion- ce système apparaît comme favorisant beaucoup plus les intérêts économiques des producteurs que ceux des consommateurs et par voie de conséquence, ceux de la collectivité publique dont le rôle est la préservation et l'amélioration du patrimoine immobilier national. Mais pour les producteurs, en l'occurence les promoteurs, il y a deux façons de profiter de cette supériorité. Pour les petits ou gros soucieux de "faire des affaires", ce système permet de travailler sans trop de risques et, dans certains cas, de réaliser des bénéfices. Pour les autres, notamment ceux qui recherchent une certaine continuité ou qui, mieux encore, veulent ou sont déjà passés au stade spécifiquement industriel, l'ancien système de résolution des litiges était un des moyens leur facilitant le passage à un stade supérieur de concentration économique où le bien logement doit être affecté d'un coefficient d'obsolescence relativement élevé : 30 ans, au plus 50 ans.

Evidemment, si on considère le logement comme un bien à faible durée de vie (1) ainsi que le fait ce promoteur après bien d'autres, le choix d'un terrain inondable ou, pour tout autre intervenant, l'adoption implicite d'une marge de tolérance exagérée, paraissent comme des options ou des choix contraints pleinement justifiés. Par conséquent, tout système socio-juridique allant à l'encontre de cet objectif ne peut que contrarier l'intervenant concerné. Ainsi s'explique le virulent conflit opposant ces allocataires-attributaires à leur promoteur. Dès qu'il y a, à un moment ou à un autre du processus de résolution des litiges, un butoir (2), une volonté tenace qui dit "une maison à pompe ça ne doit pas exister" parce que, premièrement, c'est fondamentalement contraire à sa finalité sociale objective ou à sa destination et, deuxièmement, parce que cela va à l'encontre de l'intérêt économique de la collectivité nationale (économie d'énergie par exemple) tout le système est bloqué, l'ancien et peut-être aussi le nouveau.

Jusqu'à présent la chance des intervenants, au premier rang desquels se trouvent probablement les promoteurs, du moins certains d'entre eux, était de bénéficier d'un système de protection juridique avantageux pour eux dans la mesure où il leur permettait de travailler au moindre risque comme on vient d'en avoir la preuve.

Dans une perspective juridique cela peut se traduire ainsi. Dans l'ancien système la scène juridique pouvait être comparée à un théatre d'ombres où tout n'était que fiction. Fiction le contrat passé par cet artisan local avec un constructeur de maisons individuelles industrialisées puisque son indépendance économique est pratiquement nulle. Fiction encore

(1) Cela est particulièrement faisable, et peut être, réalisé pour les pavillons mais n'est pas impensable pour tout le second oeuvre des collectifs.
(2) Cf. les conclusions du chapitre suivant consacré au référé provision.

plus choquante pour ce promoteur "majeur" qui a les moyens d'une meilleure maîtrise c'est-à-dire jouissant d'une indépendance économique convenable mais qui s'abrite hypocritement derrière une législation faite pour les "petits". Et ainsi de suite pour la plupart des autres participants à l'acte de construire.

Le cas le plus extrême qui démontre l'absurdité de l'ancienne législation est par excellence celui des Chalandonnettes. On y voit l'Etat lui-même définir de son propre chef les principales contraintes économiques pariant ainsi sur la possibilité de construire à bas prix, et être finalement contraint, pour sortir les acquéreurs de l'impasse , d'apporter à certains d'entre eux (cas de Montpellier) une "aide exceptionnelle" sous forme d'un prêt de 20.000 francs sans intérêts venant s'ajouter aux indemnités des assurances et aux dommages et intérêts. C'est dire qu'il admet indirectement sa responsabilité étant donné que même s'il a défini l'économie de l'opération il ne peut être juridiquement tenu pour responsable En agissant de la sorte non seulement les pouvoirs publics reconnaissent implicitement l'inanité du système puisqu'ils passent par dessus la tête des responsables concernés et de la Justice elle-même.

La solution aux désordres de la construction passe donc obligatoirement par une remise en question et en ordre des conditions socio-économiques de production du bâtiment. Est-ce que le référé provision et la nouvelle loi sur la responsabilité y suffiront ? C'est ce qu'on étudiera au cours de la troisième partie après avoir résumé à l'aide du schéma suivant le cheminement parcouru au cours des deux premières parties.

ARCHAISME DE L'ECONOMIE DU B.T.P.
ET
FAILLITE DE L'ANCIENNE LEGISLATION

(schéma-résumé des 1ère et 2ème Parties)

Le schéma ci-après constitue un bon résumé de tout ce qui a été écrit dans ce rapport. Quelques brefs commentaires s'imposent pour une meilleure compréhension.

Il peut se lire de deux manières différentes selon qu'on prend ou pas en compte les conditions socio-économiques de production.

Si on fait abstraction de celles-ci, c'est-à-dire si on prend comme point de départ le constat des difficultés rencontrées par un acquéreur aux prises avec des malfaçons immobilières, on s'enferme inévitablement dans un champ clos où l'acquéreur se heurte à des forces inconnues ou mal connues de lui. Parfois,il parvient à trouver des échappatoires (1) mais,le plus souvent,il n'y arrive pas.

Ce schéma décrit (cf. rectangle central) les difficultés successives auxquelles se heurte l'acquéreur. Elles sont de deux sortes.

Tout d'abord il y a celles rencontrées par l'acquéreur avant toute action en Justice (partie basse du rectangle central). Il s'agit d'obstacles tenant à lui-même notamment à sa passivité dont il est loin d'être pleinement responsable, mais surtout de difficultés consécutives aux déficiences du système de protection mis en place par la société : monopole de l'information par les groupes dominants avec toutes ses conséquences, insuffisance de l'action de contrôle de la qualité de la construction par les Pouvoirs publics, de l'absence de réglementation de la promotion immobilière qui fait que peut être promoteur qui veut ou presque, des pièges des services après-vente etc...

Ensuite, on trouve les diverses obstacles auxquels l'acquéreur va se heurter s'il entend mener à bien l'action judiciaire. Ce sont : les expertises interminables, compliquées et coûteuses, l'inertie des assurances, l'ineffectivité puis l'inefficacité de la Justice malgré une jurisprudence abondante et favorable à l'acquéreur.

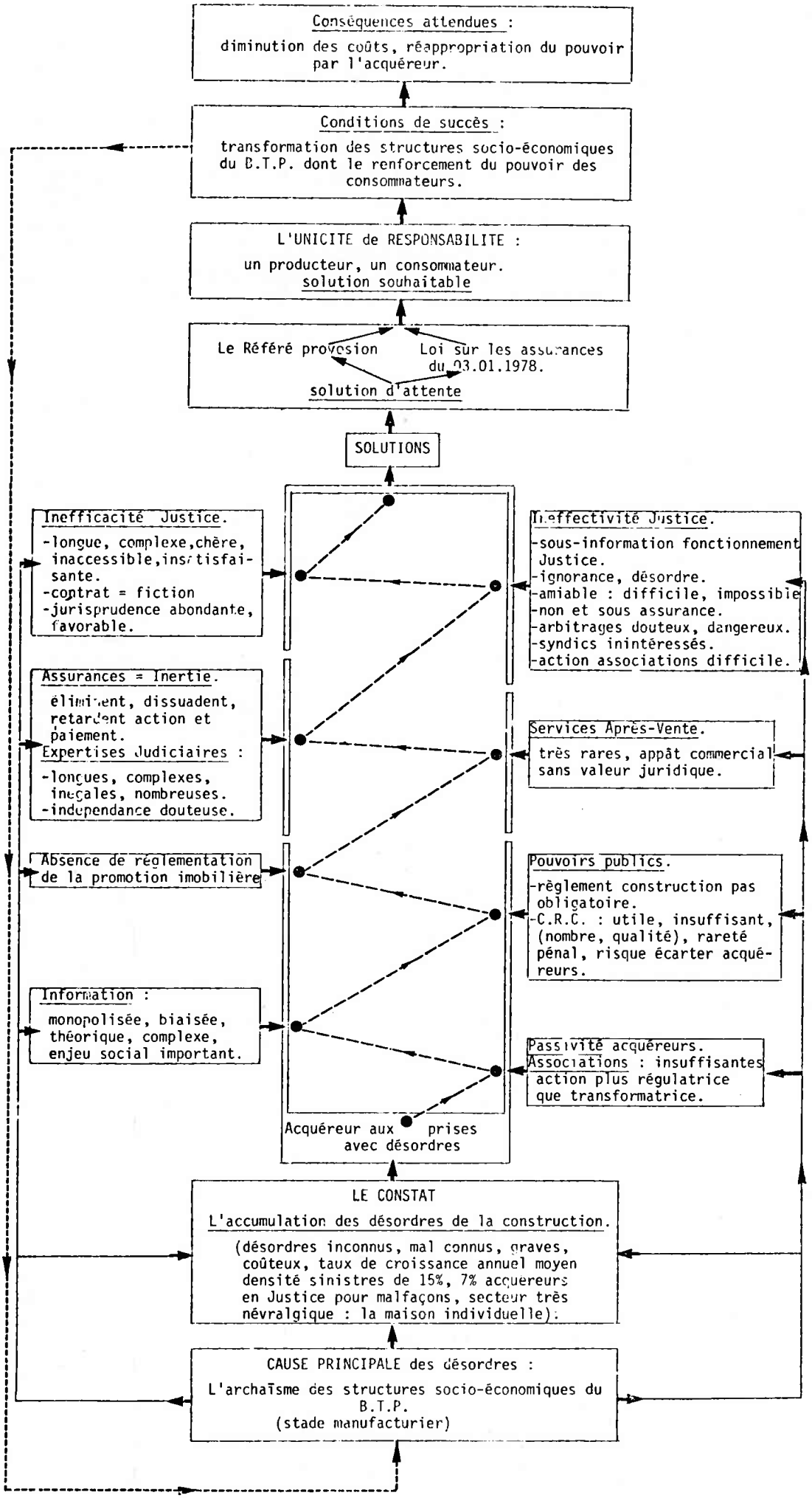
Dans cette optique il y a des échappatoires qu'il faut savoir saisir à temps, mais pas de solution effective aux problèmes soulevés par les désordres de la construction. Il s'agit donc bien d'un long cheminement (2) s'étirant souvent sur des années : 8,10, 20, parfois plus -un quart de siècle !...- qui, en réalité, ressemble davantage à une partie de billard électrique (3) où la boule renvoyée d'un bord à l'autre serait l'acquéreur et les bords, le système socio-juridique bien peu favorable aux usagers.

---

(1) Dans le schéma elles sont symbolisées par des ouvertures pratiquées à travers le rectangle.

(2) Un véritable "chemin de croix" commentait un avocat.

(3) L'image de la partie de tennis revient souvent dans la bouche des personnes interrogées. Notre comparaison n'est donc pas si déplacée qu'il peut paraître, au contraire.


Conséquences attendues :
diminution des coûts, réappropriation du pouvoir par l'acquéreur.
Conditions de succès :
transformation des structures socio-économiques du B.T.P. dont le renforcement du pouvoir des consommateurs.
L'UNICITE de RESPONSABILITE :
un producteur, un consommateur.
solution souhaitable
Le Référé provision
Loi sur les assurances du 03.01.1978.
solution d'attente
SOLUTIONS
Inefficacité Justice.
-longue, complexe,chère, inaccessible,insatisfaisante.
-contrat = fiction
-jurisprudence abondante, favorable.
Assurances = Inertie.
éliminent, dissuadent, retardent action et paiement.
Expertises Judiciaires :
-longues, complexes, inégales, nombreuses.
-independance douteuse.
Absence de réglementation de la promotion imobilière
Information :
monopolisée, biaisée, théorique, complexe, enjeu social important.
Ineffectivité Justice.
-sous-information fonctionnement Justice.
-ignorance, désordre.
-amiable : difficile, impossible
-non et sous assurance.
-arbitrages douteux, dangereux.
-syndics inintéressés.
-action associations difficile.
Services Après-Vente.
très rares, appât commercial sans valeur juridique.
Pouvoirs publics.
-règlement construction pas obligatoire.
-C.R.C. : utile, insuffisant, (nombre, qualité), rareté pénal, risque écarter acquéreurs.
Passivité acquéreurs.
Associations : insuffisantes action plus régulatrice que transformatrice.
Acquéreur aux prises avec désordres
LE CONSTAT
L'accumulation des désordres de la construction.
(désordres inconnus, mal connus, graves, coûteux, taux de croissance annuel moyen densité sinistres de 15%, 7% acquereurs en Justice pour malfaçons, secteur très névralgique : la maison individuelle).
CAUSE PRINCIPALE des désordres :
L'archaïsme des structures socio-économiques du B.T.P.
(stade manufacturier)

Mais ce premier système ne fonctionne pas de manière indépendante. Il n'a de réalité qu'en raison de l'existence de structures socio-économiques qui sont archaïques, comme on l'a vu. C'est parce que le batiment est resté au stade manufacturier où, par exemple, les artisans en sont réduits à n'être qu'une force d'appoint d'une restructuration capitaliste, que l'ancienne législation et, avec elle, l'ensemble du système de protection (information, contrôle etc...) sont dans une impasse quasi-totale.

Pour s'en sortir il semble souhaitable d'aller au-delà des solutions d'attente que sont le référé provision et la nouvelle loi sur les assurances pour déboucher sur une réforme de très grande envergure qui serait basée sur l'unicité de responsabilité : un producteur, un consommateur. Mais cela suppose que le bâtiment sorte des structures archaïques dans lesquelles il est engoncé. Sujet qui dépasse de beaucoup les préoccupations de ce travail. On se contentera donc d'apporter un éclairage sur les conditions actuelles (1977) d'application du référé provision et de présenter quelques remarques sur la récente réforme des assurances de la construction. Ce sera l'objet de la troisième partie de ce travail.

Troisième partie

LES SOLUTIONS D'ATTENTE
LE REFERE PROVISION
ET
LA LOI SUR LA RESPONSABILITE
ET
LES ASSURANCES DE LA CONSTRUCTION

Face à des désordres aussi importants, sans cesse croissants et connus de tous les intervenants, des Pouvoirs Publics et, bien évidemment, des usagers eux-mêmes, la Justice a tenté tant bien que mal de colmater les brèches pour prendre une expression convenant particulièrement bien à la situation.

Dans un premier temps, elle a développé une jurisprudence souple et évolutive à partir des articles 1782 et 2270 du code civil, ce qui n'a pas empêché les usagers d'éprouver les plus grandes difficultés à obtenir la réparation des dommages affectant leurs logement. L'essentiel de l'activité de régulation de l'institution judiciaire a donc été effectué par ces procédures lourdes, lentes et peu efficaces.

Mais devant les difficultés considérables qu'ils rencontraient, certains magistrats, des parisiens notamment, eurent l'idée de tirer profit des dispositions du nouveau code de procédure civile (art. 803) pour les appliquer au domaine de l'immobilier. Cela donna naissance à ce qu'on a appellé le référé provision qu'on étudiera au cours du premier chapitre. On démontrera son utilité mais aussi toutes ses insuffisances. Bien qu'étant une "petite évolution sociale" le référé provision est loin de permettre une réforme adéquate à tous les problèmes rencontrés par les victimes.

Mais ce n'est pas avec ces deux seuls outils que la Justice pouvait espérer redresser une situation profondément dégradée. La nécessité d'une nouvelle loi se faisait sentir de plus en plus. C'est pourquoi, dès 1973, le Gouvernement chargeait une commission interministérielle de repenser fondamentalement tous les problèmes touchant à la responsabilité et aux assurances. Aussi nous a-t-il paru indispensable de présenter brièvement cette seconde réponse de l'institution judiciaire et des pouvoirs publics au malaise persistant créé par l'extension croissante des malfaçons immobilières. Ce sera l'objet du chapitre deuxième de cette troisième partie.

Mais à côté des trois tentatives ci-dessus, il en existe deux autres qu'on n'a malheureusement pas pu étudier et qui pourtant peuvent être, ou plutôt pouvaient être, relativement efficaces surtout pour les petits litiges. Il s'agit de la procédure de consultation, résultant de la mise en application du nouveau code de procédure civile, et des conciliateurs.

Ces deux points restent donc à étudier et plus particulièrement le dernier. Une étude est en cours au CREDOC sur les "juges-conciliateurs". Il serait intéressant de voir, à condition que les matériaux d'enquête s'y prêtent, de quelle manière les conciliateurs s'y prennent pour résoudre les conflits concernant la construction qui leur sont soumis. Pour notre part, nous faisons l'hypothèse que ce mode de résolution des conflits conviendrait particulièrement bien pour tous les litiges mineurs pour lesquels la procédure d'assurance risque de se révéler lourde et surtout coûteuse. Si cette hypothèse était vérifiée - ce qui ne serait pas du tout étonnant compte tenu de la nature des petits et moyens désordres - cela renverrait à une insuffisance dans l'analyse des données du problème , toutes les malfaçons ne relevant pas forcément de la même procédure de résolution des conflits. A moins qu'il ne faille voir là le résultat des efforts entrepris par les assurances pour étendre davantage leur contrôle et leur hégémonie.

Pour notre part, nous penchons pour cette seconde hypothèse qui d'ailleurs, n'est pas contradictoire avec la précédente. Les manoeuvres d'édulcoration de la loi qu'on étudiera au chapitre deuxième et, plus importantes encore, les dispositions contenues dans certains contrats-types attestent de la réalité des efforts visant à restreindre la portée de la loi quand ce n'est pas davantage...

En dépit de la nouvelle loi, on est bien loin d'avoir résolu les problèmes essentiels. Par conséquent, si la législation adoptée n'est pas aussi efficace qu'on le pressent, il y aura lieu, au niveau des conclusions générales, de s'interroger sur les raisons et de rappeler les voies possibles d'évolution ultérieure.

× ×
×

C H A P I T R E I

LE REFERE PROVISION IMMOBILIER
UNE PROCEDURE TRES UTILE MAIS INSUFFISANTE
POUR BRISER
LE CARCAN SOCIO-ECONOMICO-JURIDIQUE
(Premiers éléments de réflexion)

1. Justification et conditions de réalisation de l'enquête sur le référé provision.

La conclusion de tous les phénomènes économiques, juridiques, sociologiques résumée dans le schéma précédent est donc claire. Les anciennes modalités de production des logements qui d'ailleurs sont toujours actuelles n'ont pu subsister qu'en raison de l'existence de conditions juridiques et de modalités d'assurances qui facilitaient la production et la reproduction des désordres de la construction. Ceux-ci ne se développent que parce que chaque intervenant sait pertinemment que, dans la grande majorité des cas, sa responsabilité ne sera jamais totalement engagée et, qu'au surplus, il aura toujours la possibilité de chercher à la dégager ou à l'atténuer.

Or, si par hypothèse, on modifiait radicalement cette organisation juridique en la remplaçant par un système analogue à celui rencontré dans l'industrie, c'est-à-dire si on imposait l'unicité de responsabilité : un constructeur - un acquéreur, ou, encore mieux, si on instaurait la garantie unique de la chose construite, on mettrait très certainement en émoi, sinon en péril, toute l'industrie du B.T.P. Comme le faisait remarquer un avocat spécialisé dans la défense des consommateurs, on est en présence d'une *"législation qui n'est pas faite en fonction de l'intérêt normal de l'usager et de la collectivité, mais en fonction des intérêts économiques des constructeurs. Ce qu'il faut faire, c'est d'abord, protéger l'utilisateur final"*.

Que peut, par rapport à tout cela, le référé provision ? Est-il ce levier suffisamment solide et, surtout, disposant d'un point d'appui placé à l'emplacement optimum pour ébranler, sinon soulever, cette lourde structure socio-économico-juridique à l'origine des désordres de la construction ? Autrement dit, cet outil qu'est le Référé provision va-t-il nous permettre de briser le carcan socio-économico-juridique dans lequel se débattent de nombreux acquéreurs et ceci depuis fort longtemps ? On le voit, l'enjeu est immense et primordial.

L'objectif de cette enquête complémentaire sur le référé provision [1] est donc de mesurer son impact c'est à dire de montrer en quoi il facilite la résolution des litiges liés aux malfaçons immobilières.

Cette étude se limite donc à l'examen des seuls effets du R.P. dans le domaine immobilier. Sont donc exclus du champ de l'étude tout ce qui a trait à d'autres domaines d'application de cette mesure tel que celui des accidents de la circulation pour ne citer que le plus connu. De même est hors de nos préoccupations directes tout ce qui touche le référé proprement dit.

Aussi les moyens mis en oeuvre sont-ils eux-mêmes relativement restreints. Pour avoir une idée de l'impact du référé provision, nous avons effectué 25 entretiens : 8 auprès de magistrats (4 juges des référés un président de cour d'appel, un premier président ayant exercé autrefois les fonctions de juge des référés et deux autres magistrats dont un ayant

---

(1) Pour en savoir davantage sur les origines de cette étude sur le référé provision, se reporter à l'introduction générale de ce travail.

été à l'origine du texte sur le référé provision) (1), 8 auprès d'avocats dont 4 spécialisés dans la défense des acquéreurs et 4 dans celle des constructeurs : architectes, bureaux d'études, promoteurs et enfin 9 auprès d'experts judiciaires (trois architectes dont deux traitent de grosses affaires, un ingénieur des Travaux Publics et 5 spécialistes : un spécialiste des travaux d'assainissement, trois spécialistes des problèmes d'étanchéité et un des problèmes de chauffage et de conditionnement d'air.

L'enquête a eu lieu à Paris et en province.

Eu égard à l'ampleur du problème, il eût été très souhaitable de pouvoir étendre l'enquête à un échantillon beaucoup plus important même si d'autres interviews effectuées dans le cadre de l'étude générale sur les malfaçons permettent de mieux cerner les problèmes. Bref, si nous avons été contraints d'abandonner bien des voies de recherche qui s'avéraient prometteuses, nous pensons cependant avoir réuni suffisamment de matériaux valables pour nous permettre de présenter des conclusions étoffées et d'indiquer, de manière certaine, les principaux avantages et les quelques inconvénients du référé provision.

Bien sûr, dans ce domaine comme dans bien d'autres, il serait infiniment souhaitable de disposer d'enquêtes quantitatives , tant il est vrai que, en ce qui concerne les désordres de la construction, chacun des intervenants, acquéreurs mis à part, a tendance, de bonne ou de mauvaise foi, à sous-estimer la gravité de la situation. Si aujourd'hui même, on disposait des chiffres indiquant le montant des désutilités économiques et, si possible, sociales, il est fort probable que le cours des choses et l'action de la Justice s'en trouveraient considérablement changés. C'est une chose connue mais qu'il ne semble pas inutile de répéter tellement c'est important. (2)

2 - Le référé provision : un instrument présentant d'incontestables avantages

C'est en énumérant un certain nombre d'avantages apparemment banaux comme la rapidité, le fait d'éviter d'avoir recours au crédit, pour les acquéreurs, le désencombrement de la Justice et son corollaire: l'amélioration de l'image de la Justice,pour les magistrats notamment, que les différentes parties interrogées parviennent à prendre conscience de l'importance du Référé provision. Donc, dans un premier temps, le Référé provision éveille l'attention des justiciables par ses différents atouts. On s'y arrêtera quelques instants.

Mais - on s'en doute bien - le référé provision n'apparaît pas seulement comme une procédure plus rapide qu'une autre. Son impact chez certains magistrats et experts, ainsi que chez les avocats d'acquéreurs, se situe très au-delà de ces premiers avantages qui, somme toute, ne sont qu'un avant goût de ce qu'est réellement le référé provision. Pour les parties intéressées, à l'exclusion bien sûr, des avocats défendeurs des constructeurs, le Référé provision permet, enfin, de reconnaître réellement le bon droit des justiciables en même temps qu'il contribue à transformer le comportement des débiteurs traditionnels : assureurs notamment. C'est l'avantage substantiel du référé provision et ce qui fait son incontestable supériorité par rapport aux procédures antérieures.

---

(1) Etant donné le caractère récent de l'extension des pouvoirs du juge des référés en matière de R.P. au juge de la mise en état, on a estimé préférable de ne pas les inclure dans l'échantillon.

(2) Un document ronéoté émanant du ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie regrettait récemment encore l'absence de recherches socio-économiques dans ce domaine.

Telle est donc la deuxième étape dans la prise de conscience de la valeur et de l'utilité du référé provision. C'est une chose connue et si on avait limité l'analyse à cet espèce de sentiment qu'ont certaines parties d'être, enfin, sur le bon chemin, de retourner aux origines même du droit, à la réalité simple et nue, on aurait obtenu une vue très importante certes mais partielle du réel. En effet, il est apparu très vite que chez certains interviewés, notamment parmi les magistrats, la pratique du référé provision jointe d'ailleurs à d'autres attentes de leur part, commençait à laisser apparaître une nouvelle conception dans la manière de rendre la Justice. C'est ce point là que nous développerons en dernier avant de conclure sur l'intérêt de cette nouvelle procédure. Evidemment, il ne faut pas s'attendre, compte tenu de l'objectif relativement délimité de cette recherche, à des développements importants sur une conception novatrice de la Justice. Il s'agit de premières intuitions qu'il faudrait rattacher à ce qu'on sait déjà sur la question.

2.1. - Avantages immédiats du référé provision pour les demandeurs (acquéreurs, entrepreneurs, maîtres d'ouvrage) et pour l'institution judiciaire.

2.1.1. - Pour les acquéreurs, le référé provision est une formule rapide, juste et pouvant éventuellement, inciter au recours en Justice.

Incontestablement le référé provision frappe par sa relativité, rapidité en particulier lorsqu'il s'agit de cas urgents. Il permet ainsi d'éviter des mesures extrêmes, socialement néfastes, comme par exemple l'évacuation des habitants d'un immeuble qui menace de se lézarder à cause des fouilles effectuées à proximité, en vue de jeter les fondations d'un autre bâtiment. Comme le soulignait l'un des juges des référés interrogés : *"C'est le fait de construire ou parfois la faute commise par une entreprise qui est à l'origine de ce désordre. Cette famille menacée d'expulsion vient en référé, assigne le promoteur lequel renvoie la balle sur l'entreprise de maçonnerie et celle-çi sur le sous-traitant qui a affouillé le sol. Chacun se renvoie la responsabilité mais ces gens là ont subi un dommage et n'y sont strictement pour rien. C'est certain. De plus, on ne voit pas qui est le responsable : le promoteur ? l'architecte ? l'entreprise ? le propriétaire du terrain voisin ? Chacune des parties disait "c'est compliqué" et renvoyait la responsabilité sur le voisin. "Ce n'est pas moi, c'est l'autre" disaient-ils. J'ai accordé une provision de dix millions et j'ai condamné in solidum (1). C'est peut-être un peu exagéré parce qu'on fait payer celui ou ceux qui sont solvables et qui n'y sont parfois pour rien. C'est un cas typique, un cas limite, c'est un des trois qui est responsable, c'est peut-être tous les trois, je n'en sais rien ... Mais ce que je sais, c'est qu'il faut faire vite. Imaginez ces braves gens : ils ne peuvent attendre deux ans avant d'obtenir réparation"*. Ce qui frappe dans cette mesure, c'est avant tout sa rapidité et sa simplicité d'application : *"Il faut aller vite, la vie d'une famille est menacée et moi, magistrat, je suis satisfait de disposer de cet outil"*.

---

(1) C'est d'ailleurs un des cas typiques où le rôle primordial du maître de l'ouvrage (c'est lui qui décide seul de l'emplacement) et l'interpénétration des responsabilités devrait postuler l'unicité de responsabilité. (cf. infra 2.2.1.)

Mais c'est aussi une procédure qui apporte justice et sécurité parce qu'elle permet aux acquéreurs peu solvables ou très à l'étroit dans un budget fortement entamé par les remboursements d'emprunts de pouvoir faire entreprendre des travaux sans bourse délier. C'est un avantage particulièrement appréciable, notamment dans le cas où se cumulent l'impécuniosité des demandeurs et la complexité des travaux d'expertise et donc leur coût élevé comme lorsqu'il s'agit de désordres consécutifs à l'emploi de matériaux nouveaux ou de procédés de construction inédits et insuffisamment testés.

Autrefois, les acquéreurs qui se seraient trouvés dans une situation semblable auraient dû soit s'endetter lourdement, soit renoncer à faire entreprendre les réparations, du moins dans l'immédiat. C'est donc un avantage non négligeable qui peut s'avérer très utile dans les périodes de restriction de crédit.

Ces deux atouts du référé provision peuvent donc inciter les acquéreurs à aller en justice, à condition toutefois que ce dernier soit largement connu des usagers. Ce qui ne semble pas être le cas dans la région parisienne et encore moins en province, pour de multiples raisons. En effet, pour que les acquéreurs puissent réellement accéder à la Justice, mettre au point des procédures novatrices le référé provision ne suffit pas si, parallèlement, on ne se préoccupe pas de stimuler chez les citoyens l'appétit de Justice. *"Il faut comme l'indiquait un avocat d'acquéreur, créer la demande, débusquer le besoin, c'est-à-dire dépasser la consultation qu'on donne dans un cabinet et aller sur les lieux où les gens travaillent. Pour l'instant il y a un manque d'informations, ce n'est pas que le besoin n'existe pas, ce n'est pas qu'on ne serait pas à même de le remplir; ce qu'il y a, c'est surtout le fait que les gens, en particulier les propriétaires de maisons individuelles isolées, sont pieds et poings liés face au constructeur. Il les mène en bateau".* Remarque évidente et partielle qui n'entache pas la valeur intrinsèque du référé provision mais qui en limite tout de même la portée. On reviendra d'ailleurs sur ce point dans la partie suivante quand on analysera les obstacles s'opposant au développement du référé provision et, en particulier, les résistances émanant des constructeurs.(1)

2.1.2. - Pour les entrepreneurs et les maîtres d'ouvrage, le référé provision est un instrument permettant de régler certains conflits économiques.

Il permet aux entrepreneurs, particulièrement à ceux qui sont en situation délicate, d'obtenir rapidement satisfaction soit auprès de maîtres d'ouvrages peu pressés de régler leur dû sous des prétextes futiles, soit auprès des acquéreurs qui, parfois, ont des exigences nettement déplacées et pas toujours fondées. C'est le cas de ce petit entrepreneur qui avait achevé depuis un an une dizaine de pavillons, puis envoyé les factures aux maîtres d'ouvrages (particuliers faisant construire) mais ne recevait toujours aucun paiement. On lui devait au total 5 millions d'anciens francs dont il avait le plus urgent besoin pour subvenir à la vie de son entreprise. Il est venu trouver le juge des référés qui, après une expertise ayant révélé le caractère dérisoire des malfaçons, lui a octroyé une provision de 2 millions d'anciens francs. Ainsi a été sauvée, de justesse, cette entreprise du bâtiment. *"Finalement concluait le magistrat nous ayant rapporté ce cas, la provision qu'on accorde, c'est une forme de crédit, c'est le crédit judiciaire".*

---

(1) cf. aussi les pages consacrées précédemment à l'analyse des cas de "malfaçons".

Le référé provision est aussi apprécié par les maîtres d'ouvrage qui l'utilisent contre les architectes quand les réserves ne sont pas faites ou contre les entreprises anticipant ainsi sur les attaques qu'ils préssentent de la part des acquéreurs. Il semblerait qu'une telle utilisation soit assez rare, certains promoteurs hésitant à y recourir et préférant attendre tranquillement les réclamations des accédants (1).

Par tous ces avantages qu'on vient de voir, le référé provision permet de venir en aide aux victimes. Mais il est des cas où, aussi parodoxal que ce soit, en aidant le plaignant, la Justice encourage, sans le vouloir, des maîtres d'ouvrage auteurs de désordres dont ils peuvent éventuellement être responsables. *"Bien souvent faisait remarquer un juge des référés, les S.C.I. disposent de moyens financiers limités. Elles entreprennent les constructions et payent les travaux avec les fonds des acquéreurs qui rentrent au fur et à mesure de l'avancement de la construction. Ainsi il est fréquent que la construction démarre alors que le prix du terrain n'a pas encore été payé au propriétaire parce qu'on compte le lui verser sous forme de logements qu'on se charge de louer le cas échéant. Or si des malfaçons surviennent dans les pavillons déjà attribués alors que le reste du programme est en cours, il y a, surtout si elles sont graves - ce qui était le cas ici (toitures envolées) - de graves risques de diminution des ventes donc d'arrêt du chantier. Ce qu'il ne peut se permettre. Aussi le promoteur engage-t-il une action en référé avec demande de provision car il sait très bien que c'est quand même auprès du juge des référés qu'il peut avoir la créance la plus rapide et la plus facilement payable. D'autant plus qu'il peut réclamer le paiement même si l'adversaire fait appel"*. En résumé, on a le schéma suivant : malfaçons + difficultés de trésorerie = risques d'arrêt du chantier d'où le recours au référé provision. Il s'ensuit la reprise des ventes et réouverture du chantier. Ajoutons, pour la bonne compréhension de ce cas, que des manifestations de protestations s'étant produites à plusieurs reprises, il ne restait plus au promoteur qu'à faire diligence pour actionner la Justice. Où la Justice vient au secours de promoteurs capitalistes imprévoyants, c'est le moins qu'on puisse dire ...

2.1.3. - Pour l'institution judiciaire, le Référé provision permet de désencombrer les tribunaux, de valoriser l'image de la Justice et, parfois, de faire apparaître sans objet une action au fond.

Rapidité d'exécution et souplesse de fonctionnement sont deux avantages tellement évidents aux yeux des magistrats et des avocats d'acquéreurs interrogés que cela ne mérite pas qu'on s'y attarde.

---

(1) Il serait intéressant de suivre le développement de ce type même de référé provision en fonction de l'accroissement de la pression exercée par les usagers et leurs associations.

Par contre, on ne peut manquer de souligner leur étonnement à la pensée qu'ils ont pu pendant de nombreuses années faire attendre si longtemps les justiciables. Avec le recul du temps, cela leur paraît proprement incroyable.

"Pensez donc, dit un magistrat, après avoir donné lecture des conclusions d'une ordonnance de référé, accorder 30 millions d'anciens francs en l'espace de deux mois (3 mai - 12 juillet 1974) c'est presque un exploit. Jamais on aurait pensé que des décisions aussi rapides auraient pu être prises au moment où le référé provision a été lancé"...

"Avec la procédure classique, ajoute un autre juge, c'était un an minimum ... quand ça allait vite !... et s'il n'y avait pas d'expertise. Avec une expertise, c'était fréquemment 18 mois. En réalité, il fallait compter 2 à 3 ans le plus souvent, tandis qu'actuellement, on peut parfois obtenir une ordonnance dans la semaine ou sous huitaine "...

Grâce à cette rapidité et à cette souplesse, les tribunaux peuvent être partiellement désencombrés de procès qui n'en finissaient pas de finir ... ou de commencer. De plus, cela permet à l'administration judiciaire de traiter un plus grand nombre d'affaires qu'auparavant. Ce qui est déjà un important résultat car cette hâte mesurée dans la conduite des actions vient à point nommé pour faciliter l'absorption des litiges consécutifs au boom de la construction des années 1960-1973. Comme le faisait remarquer un expert s'occupant d'importantes affaires *"c'est maintenant qu'arrivent sur le marché de la Justice tous les grands ensembles construits depuis une dizaine d'années, grands ensembles dans lesquels il y a souvent de nombreuses malfaçons dûes, notamment, à la généralisation de la préfabrication et à l'introduction de procédés nouveaux"*. Sans compter *"qu'il n'existe pratiquement plus de constructions d'une certaine importance qui ne nécessitent une procédure en réparations de malfaçons"* ainsi que l'écrivait récemment Monsieur P. LEBATTEUX, Avocat à la Cour de Paris.(1)

Faire durer cette procédure pendant des mois était non seulement injuste pour beaucoup de victimes, surtout celles dont le bon droit était évident comme on le verra bientôt, mais présentait un caractère anachronique. Qu'est-ce que c'est, devait se dire l'acquéreur ou l'entreprise lésés, que cette institution qui se souçie comme d'une guigne du temps perdu ? Avec cette nouvelle procédure, l'institution judiciaire facilitait l'accès des justiciables par la modernisation de son Image. En prenant en compte la valeur temps - valeur fondamentale dans notre civilisation industrielle - elle s'alignait en quelque sorte sur les autres institutions privées ou publiques qui, depuis quelque temps, s'étaient enfin rendues compte que l'homme moderne est un homme pressé. C'est un magistrat qui parle :*"On ne peut plus concevoir qu'un procès dure éternellement. Il faut prendre en compte le facteur temps qu'on retrouve dans tous les domaines. Désormais, on veut savoir où l'on va, quand le dossier sera ouvert et quand il sera refermé, et ceci dans toutes les matières : divorces, pensions alimentaires, immobilier , ... Les gens ont peur du procès qu'ils considèrent comme*

(1) cf. La Gazette du Palais, 17-18-19 Octobre 1976

une aventure. Il y a une forme d'abstention devant la justice parce qu'on ne sait pas où l'on va".

"Le référé provision est un moyen de lutte contre cette image d'une justice lente, contre cette tendance à l'allongement des procès qui encourage le plus fort. Il a des atouts, il les conserve et se dit" : "On verra bien" ...

En faisant sienne, à sa manière, la valeur temps, l'institution judiciaire espère ainsi faciliter l'accès à la Justice. *"Quand un acquéreur sûr de son bon droit, se dira : "en l'espace de deux mois (allusion à l'ordonnance citée précédemment) je peux avoir satisfaction" il viendra trouver la Justice".* D'ailleurs, les associations d'usagers et les avocats d'acquéreurs n'ont pas manqué de souligner tout l'intérêt de cette nouvelle procédure.(1)

Mais la rapidité, jointe il est vrai au versement d'une provision, peut avoir des effets plus substantiels, au point même de faire prendre conscience aux parties que l'affaire est pratiquement achevée et que, par conséquent, il est inutile "d'aller au fond". *"Elle est, déclarait un magistrat, comme stérilisée, elle est pratiquement terminée".Les gens disaient : "C'est fini"...*

En fait, si les justiciables estiment que justice leur a été rendue et si les magistrats pensent qu'il s'agit presque de jugements au fond (on reviendra sur ce point) c'est, surtout, parce que le référé provision présente l'incontestable avantage de supprimer les cas les plus criants, les plus flagrants, ceux où le bon droit est manifestement bafoué. C'est ce point capital qu'on va développer avant d'examiner quelques décisions de Justice puis les conceptions que ces juges des référés se font du référé provision et de leurs propres rôles.

2.2. - Le Référé provision ou le retour à l'essentiel : la satisfaction du BON DROIT des victimes.

Rapidité, sécurité économique, valorisation de l'image de la Justice et désengagement des tribunaux apportent d'appréciables satisfactions aux usagers victimes de malfaçons et à l'institution judiciaire, mais ne sont que bien peu de choses par rapport à ce bénéfice essentiel, primordial qu'est la reconnaissance de leur bon droit. Dans leurs évocations et leurs comparaisons avec le passé, dans leurs récits des cas d'urgence et de non-conformités comme lors de la description d'autres aspects complémentaires du référé provision (cessation des troubles sociaux, début de rééquilibrage des forces en présence) les juges des référés interrogés reviennent inlassablement sur cet avantage primordial du référé provision pour les victimes, acquéreurs aussi bien que constructeurs, qu'est la reconnaissance et la satisfaction de leur bon droit.

---

(1) cf. 50 Millions de Consommateurs, p. 46 et Consommateurs Actualités, p.7 . On a même parlé du "référé-miracle".

Mais le référé provision n'est pas seulement bénéfique aux acquéreurs. En effectuant comme une sorte de retour aux sources, au "fait brutal" selon l'expression d'un magistrat, il contribue nécessairement à la transformation - certes très progressive et, pour l'instant, pas très visible - du comportement des débiteurs en particulier des Compagnies d'Assurances. Sur ce point là comme sur d'autres, le référé provision constitue une étape, un premier pas, il est vrai décisif, mais dont il reste à prouver qu'il est effectivement suffisant.

Enfin, avant d'en venir au noyau dur, disons à la partie "doctrine" du référé provision, on donnera quelques rapides indications sur les bénéfices que les experts judiciaires interrogés déclarent tirer de cette nouvelle procédure. Ce sont des avis nullement négligeables pour qui sait l'importance centrale qu'occupe l'expertise dans cette nouvelle procédure.

2.2.1. - L'avantage primordial du référé provision pour les acquéreurs : satisfaction totale de leur bon droit. (point de vue des juges des référés et des avocats d'acquéreurs).

Les réactions, particulièrement senties et vigoureuses, des magistrats ne peuvent pleinement être comprises qu'à la condition de se remémorer ce qu'était le sort, parfois pitoyable, réservé aux victimes dans la situation antérieure à la publication du Nouveau Code de Procédure Civile. *"C'est ainsi qu'on voyait fréquemment,* dit un magistrat, *de malheureuses victimes d'accidents d'automobiles, parfois hospitalisées, chargées de famille, bref des gens dans le besoin, obligées d'attendre le bon vouloir des uns et des autres ... La procédure durait des mois et des mois et, parfois, des années alors que l'auteur de l'accident reconnaissait être responsable et que les Compagnies d'Assurances n'opposaient aucune contestation sur la responsabilité ... Mais celles-ci se retranchaient derrière les formalités, les expertises, etc ... Pourquoi, se demandait la victime, attendre expertises puis contre-expertises, discuter à l'infini, bref faire de la procédure, alors que, finalement, je suis sûre de recevoir quelque chose".* (1)

C'était encore le cas pour *"cette personne âgée de 81 ans, de condition modeste qui, pour faire plaisir à un voisin, lui avait avancé une somme relativement importante qu'elle n'arrivait pas à se faire rembourser malgré qu'elle soit en possession d'un titre de créance. Le débiteur, beaucoup plus jeune, faisait traîner indéfiniment. Cette personne aurait très bien pu mourir sans obtenir le remboursement de sa créance. C'était, peut-être, le secret espoir de son débiteur".*

Aussi le Nouveau Code de procédure civile fût-il salué avec joie par certains magistrats mais non par tous. Il y eut en effet, d'après

---

(1) C'est d'ailleurs très exactement ainsi que les choses se passaient avant la publication de la nouvelle loi.

ce que nous a rapporté un magistrat (1) un certain nombre de réticences voire de résistances plus ou moins tenaces, notamment à l'idée que le juge des référés - juge du provisoire - allait désormais pouvoir accorder des provisions. Cela ne s'était jamais vu. *"La résistance était très très forte, raconte un magistrat, jamais, jamais je n'ai vu, je n'ai lu une seule décision d'un juge des référés dire que le bon droit de quelqu'un étant atteint il fallait accorder une provision. Jamais je n'ai lu quelque chose disant qu'il ne fallait pas laisser une personne dans une telle situation. Jamais je n'ai vu cela".*

Malgré ces apparitions sur lesquelles nous reviendrons lors de l'analyse des obstacles rencontrés par le développement du référé provision, ce nouvel instrument s'étendit très rapidement des accidents de la circulation - domaine où il était et est encore le plus souvent utilisé - aux "accidents" de la construction. Et il faut croire que la formule s'est avérée bonne et profitable, tant aux victimes qu'à l'institution judiciaire, puisque son champ d'application a été étendu, en 1975, aux tribunaux d'instance, aux prud'hommes et aux juges de la mise en état.

Avec cet instrument, les juges des référés disposent d'un bon moyen permettant, enfin, de satisfaire le bon droit des victimes. Désormais plus de situations criantes, plus de cas flagrants où le bon droit particulièrement éclatant des victimes se trouvait, faute de procédure adéquate, manifestement bafoué. Comme on va s'en rendre compte à la lecture des réflexions ci-après, émanant de juges de référés, l'avantage essentiel, primordial, du référé provision est de placer l'intérêt du justiciable au tout premier rang. Ainsi, la procédure retrouve sa place originelle de moyen, de technique juridique : elle s'efface pour céder la place à la priorité des priorités : la satisfaction, l'intérêt de la victime. Il est évident que la pratique du référé provision entraîne chez les magistrats une prise de conscience de plus en plus nette de la valeur de cette nouvelle procédure, prise de conscience pouvant aller jusqu'à l'élaboration d'autres conceptions sur la manière de rendre la Justice. On reviendra ultérieurement sur cet aspect fort important (cf. infra : 2.3.2.). Pour l'instant, on se contentera de souligner la très grande importance accordée par les magistrats interrogés à cette nouvelle formule, en citant quelques-unes de leurs réflexions qui nous ont semblé les plus caractéristiques :

- *"Ca ne pouvait plus durer. Avant il fallait attendre des mois et des mois, des années pour obtenir une provision. On en finissait plus avec les appels, la cassation. Quand le bon droit de quelqu'un est éclatant il n'y a aucune raison de refuser un dédommagement immédiat sauf ensuite à discuter éventuellement... Il fallait faire quelque chose, notamment dans tous les cas où le bon droit de quelqu'un était éclatant. Quand, franchement, il n'y a absolument aucune raison*

(1) Ce n'est qu'une observation dont la portée est évidemment limitée car il n'est malheureusement pas possible d'entreprendre, dans le cadre de ce travail, une étude de sociologie législative qui seule permettrait d'expliquer les origines de la loi. On pourrait ainsi la compléter par une recherche sur le cheminement suivi par cette innovation juridique pendant les deux ou trois premières années suivant sa mise en application à Paris et en province.

de contester sérieusement la créance, il faut accorder sans plus attendre au moins une somme à valoir sur le montant de la créance définitive ... C'est le rôle de la Justice de donner son dû au créancier ... L'esprit du référé provision c'est de donner quelque chose à quelqu'un qui ne peut pas attendre afin que ça l'aide à tenir le coup dans l'attente de la décision définitive. Voilà l'esprit du référé provision".

- "On ne parle pas assez du référé provision précise un juge des référés. C'est une très bonne chose. C'est très juste, très équitable car ça permet de prendre vraiment en compte l'intérêt du justiciable. Ainsi dans le cas suivant, il s'agissait d'un couple de retraités : un instituteur et sa femme. Ils habitaient un pavillon situé sur le bord d'une rivière. Un promoteur achète le terrain voisin et construit en prenant de très grandes précautions pour son immeuble en raison de la nature marécageuse du terrain. Moyennant quoi sa construction tient le coup mais, par contre, le pavillon des retraités est très sérieusement menacé : des fissures apparaissent, le pavillon commence presque à basculer, bref, il faut évacuer ce ménage âgé respectivement de 72 et 77 ans. J'ordonne une expertise qui conclut à la nécessité de reconstruire entièrement le pavillon; les réparations étant aussi chères que le neuf, j'ai condamné le promoteur et l'architecte à le reconstruire : coût 40 millions d'anciens francs".

Mais il n'y a pas que les seules situations d'urgence comme celles décrites ci-dessus et d'autres encore (cf. 2.1.1. le cas de cette famille menacée d'expulsion) qui soient d'excellentes illustrations de la valeur et de l'importance de ce nouvel instrument mis à la disposition des juges des référés. Ses emplois dans les cas où aucune faute n'a été commise où c'est précisemment le seul fait de construire qui est à l'origine du désordre, par exemple lorsqu'il s'agit de fouilles profondes nécessaires pour établir les fondations d'un immeuble, ou encore ses applications aux non-conformités (fourniture de radiateurs en acier au lieu de radiateurs en fonte, isolation phonique apparaissant irréalisable à la seule lecture des plans) constituent aussi de remarquables exemples de la priorité donnée par la Justice à l'intérêt des victimes des désordres de la construction.

"J'avais incontestablement envie de mettre toute la provision sur l'entreprise de démolition (cf. 2.1.1.) parce que c'est elle qui, matériellement, a fait tomber le mur. Mais cette dernière est venue me trouver avec une expertise, pas mal faite d'ailleurs, démontrant qu'elle n'avais commis aucune faute. L'entreprise avait fait très exactement ce qui lui avait été prescrit. Mais, à la réflexion, même s'il n'y a aucune faute, c'est le promoteur ou le propriétaire du terrain sur lequel on a fait les fouilles qui sera condamné. C'est le fait de construire qui provoque les dommages, il faut donc réparer".(1)

---

(1) En ville, il est fréquent de procéder à des fouilles importantes allant parfois au-dessous du niveau des fondations des immeubles voisins. Même si tous les intervenants prennent le maximum de précautions il arrive qu'il y ait des perturbations dans l'équilibre du sous-sol comme, par exemple, le tassement de certaines couches consécutives aux modifications des eaux souterraines. Les désordres semblent donc imputables au maître de l'ouvrage puisque c'est lui seul qui a pris l'initiative de fouilles aussi profondes.

Mais il est des cas où les désordres sont d'une telle gravité et touchent un nombre relativement élevé d'usagers qu'ils entraînent parfois des troubles sociaux. Bien sûr, ils n'ont pas le caractère spectaculaire d'une occupation d'usine, mais révèlent tout de même l'existence d'un grave malaise chez les acquéreurs. De telles réactions doivent donc être replacées dans l'ensemble du mouvement de défense des consommateurs. Chez certains d'entre eux, elles sont le début d'une prise de conscience *"de l'exploitation qu'on subit dans notre cadre de vie et qui est très semblable à celle dont on est victime sur les lieux de travail.(1)"*

"Dans certains cas, explique un juge des référés, on assiste à des troubles sociaux considérables. Il y a des manifestations à la préfecture". "C'est un vrai scandale, disent les gens. On nous a vendu des maisons où il pleut, étant donné que les toits se sont envolés".(2) Ces gens aux revenus modestes se trouvaient donc sans rien et n'arrivaient pas à réunir les sommes nécessaires pour financer eux-mêmes les réparations. Sur les 150 pavillons, il était indispensable de faire immédiatement des travaux sur 60 à 66 d'entre eux. Les autres pouvant attendre quelques temps encore".

Il suffit d'ailleurs de se reporter aux descriptions détaillées des cas étudiés dans cette recherche (cf. chapitre page) pour avoir une idée de l'importance des troubles sociaux que peuvent engendrer certaines "malfaçons". Dans ce genre de cas, le référé provision apparaît donc comme un instrument particulièrement adapté pour empêcher que de simples troubles de jouissance ne dégénèrent en perturbations sociales proprement dites et, selon le contexte local, en affaire plus ou moins politique ou susceptible de le devenir.

L'action de la Justice en faveur des acquéreurs, notamment des plus démunis, est donc indéniable du moins tant que la réflexion se limite aux seuls effets de la Justice. Mais quand on replace l'influence de cette dernière dans l'ensemble des actions de défense des acquéreurs, on peut se demander si, en définitive, en accordant satisfaction aux usagers, elle ne stérilise par un mouvement social qui, s'il était connu de beaucoup, pourrait être un encouragement certain pour nombre d'usagers. Les effets de l'action de la Justice sont donc pour le moins ambigüs. On conçoit aisément que les autorités locales (préfet, parfois certaines municipalités) souhaitent, en ce qui les concerne, voir s'arrêter au plutôt des mouvements qui, peut-être, seraient susceptibles de perturber l'ordre public.

---

(1) cf. la chapitre consacré aux présentations des cas.

(2) Dans le cas présent, la couverture était constituée par des tôles - et pas des plaques en fibro-ciment a bien précisé le magistrat - qui étaient clouées au lieu d'être boulonnées comme le veut une pratique fort ancienne. Au moindre coup de vent, les clous se soulèvent légèrement puis sont arrachés et les plaques de tôle s'envolent.

Mais fermons cette parenthèse et retournons à la description des différentes modalités d'appréhension du référé provision par les magistrats interviewés.

Revenir à la réalité toute simple, au bon droit éclatant, telle est l'idée de départ du référé provision, telle est aussi la manière qu'ont ces juges des référés d'appréhender cette nouvelle procédure. A côté de cette première façon d'envisager le référé provision, il en existe une autre qui, curieusement, rejoint la présentation faite, notamment, par les avocats d'acquéreurs. Pour les uns comme pour les autres, le référé provision est un moyen très important permettant de diminuer, autant qu'il est possible, le déséquilibre des forces existant entre les victimes de désordres de la construction et les forces économiques productrices de logements.

- *"Il y a d'un côté les avocats d'acquéreurs qui sont pressés et, de l'autre, ceux qui ne le sont pas et qui utilisent toutes les ressources possibles et inimaginables pour bloquer la machine. C'est au juge, précisément, au cours de la mise en état, de rétablir l'égalité des chances entre les justiciables. Il y a, en effet, des pauvres types qui s'attaquent à tel organisme d'assurances particulièrement puissant et qui, bien sûr, ne savent pas se défendre. Là le rôle du juge est très important".* (juge des référés)

- Réaction semblable de la part d'un avocat d'acquéreurs : *"Le référé provision permet d'enlever une injustice importante. En effet, non seulement les acquéreurs doivent payer des traites mais, en plus, ils devraient faire l'avance des travaux pour des logements qu'ils sont à peine en train d'habiter ... Imaginez-vous dans un appartement. Non seulement vous devez le payer en remboursant vos emprunts mais, en plus, vous payez les réparations d'un appartement qui, entre guillemets, est neuf. Le référé provision permet donc de rééquilibrer les forces".*

Effectivement, en octroyant rapidement une provision couvrant parfois jusqu'à la totalité du montant des travaux, la Justice encourage les acquéreurs dans la lutte souvent longue qu'ils mènent même avec le référé provision. Mais faut-il encore pour que cet appui, à la fois financier et moral, puisse produire son effet maximum que soit en place un embryon d'organisation collective. Très souvent, d'ailleurs, le succès d'une action en justice postule l'existence de liens étroits entre l'avocat et une équipe d'usagers compétents capables d'entraîner avec eux le maximum de personnes et, surtout, suffisamment organisée pour pouvoir durer aussi longtemps qu'il le faudra : lassitude, départs de responsables, turn over habituel dans les ensembles immobiliers, complexité de l'affaire, etc ... Brève remarque dont le seul but est de rappeller les descriptions faites précédemment des actions collectives engagées par les acquéreurs en resituant l'action propre du référé provision par rapport à celles engagées parallèlement par les acquéreurs.

Tels sont d'après les magistrats et les avocats d'acquéreurs interrogés quelques-uns des principaux avantages du référé provision pour les justiciables : satisfaction sans équivoque du bon droit autrefois bafoué, qu'il s'agisse de cas d'urgence ou de simples non-conformités - ce qui est le prélude à une évolution du droit - cessation des troubles sociaux malgré l'inévitable ambiguïté des effets de l'action de la Justice et, enfin, contribution à un meilleur rééquilibrage des forces en présence au bénéfice des usagers.

Mais cette nouvelle procédure n'a pas uniquement des effets bénéfiques pour les usagers. Elle contribue, comme on va le voir, à transformer insensiblement le comportement des constructeurs en particulier des Compagnies d'Assurances.

2.2.2. - Le référé provision : un moyen visant à la transformation du comportement des constructeurs.(1)

Avant l'introduction du Nouveau Code de Procédure Civile et la mise en oeuvre du référé provision, à l'initiative, notamment, de certains présidents de tribunaux, chacune des parties défenderesses avait la possibilité de faire traîner indéfiniment les plaignants, soit lors de la phase de conciliation antérieure à l'introduction en Justice, soit surtout au cours même de la procédure.

"Autrefois, rapporte un juge des référés, *on demandait un renvoi, on l'obtenait, on demandait 36 renvois, on les obtenait aussi parce qu'on était démuni de moyens d'action. Tandis qu'avec le Nouveau Code de Procédure Civile, on a les moyens. Dès que l'instruction est terminée, on rend une ordonnance de clotûre. On ne voit plus ce qu'on voyait avant. C'est-à-dire quand l'affaire était fixée à plaider, on déposait, le jour même de la plaidoirie, de nouvelles pièces. Donc, il fallait encore renvoyer ... Tandis que, maintenant, à partir d'une ordonnance de clotûre, on n'a plus le droit de donner de nouvelles pièces, ni de conclure, c'est fini. Toute espèce de dilatoire est tuée dans l'oeuf. Il s'agit, pour eux, de donner leurs pièces en temps utile, ça moralise les débats. D'où une plus grande rapidité dans le traitement des affaires ainsi qu'un plus grand nombre d'affaires traitées".*

De telles pratiques étaient le fait des constructeurs mais surtout celui des compagnies d'assurances qui, comme nous le déclarait un président de cour d'appel, *"spéculaient sur la longueur inévitable des actions au fond qui duraient un minimum de deux ans. Elles en profitaient pour proposer des transactions défavorables aux victimes ou même pour ne rien proposer du tout ... Elles tenaient un langage particulièrement cynique".*

Le référé provision est venu mettre fin à de tels comportements. La nouvelle procédure décourage les mauvais payeurs qui, il faut le dire, avaient eu la vie facile. Il semble donc qu'on assiste à une modi-

---

(1) Constructeurs, entendu au sens large : tous ceux qui participent à l'édification de l'immeuble : promoteurs, maîtres d'ouvrage, vendeurs, bureaux d'études, architectes, entrepreneurs, sous-traitants.

fication pour l'instant relativement timide du comportement des constructeurs et, en particulier, des compagnies d'assurances. Ainsi dans le domaine des accidents de la circulation *"les assureurs ne sont plus tellement hostiles à l'existence de cette nouvelle procédure. Dès lors qu'ils sont convaincus qu'il y aura une condamnation, ils acceptent de payer les provisions malgré les risques de recours de la Sécurité Sociale ... Elles ne peuvent plus faire comme avant, c'est-à-dire, se retrancher derrière les formalités, alors même qu'ils n'opposaient aucune contestation sur la responsabilité"*... L'ordonnance de référé octroyant une provision met donc un terme à toute échapattoire et incite les assurances à payer car ces dernières savent que, de toutes manières, quelqu'un paiera. Ce qui ne les empêche pas d'émettre des réserves quant à la définition des responsabilités encourues.

Telles sont donc les évolutions constatées dans le secteur des accidents de la circulation. Il est probable qu'un tel comportement va s'étendre aussi aux désordres de la construction bien qu'il y ait des réticences s'appuyant sur divers arguments qui seront développés lors de l'analyse des obstacles au référé provision.

2.2.3. - Avantages du référé provision pour les experts judiciaires.

Quelques brèves remarques car nous reviendrons dans la suite de ce chapitre sur le rôle des experts et sur l'importance accrue de l'expertise, pour indiquer les avantages que trouvent ces derniers dans cette nouvelle procédure. Pour les experts interrogés, le référé provision améliore les conditions de déroulement des expertises : il donne davantage de tranquilité à l'expert dans l'accomplissement de sa mission, évite l'accroissement des désordres et, surtout, permet d'étendre le champ des recherches et d'améliorer la qualité du diagnostic.

- Le référé provision rassure l'expert pour la raison toute simple que ce dernier sait *"qu'il y aura toujours quelqu'un pour payer"*. Même s'il y a contestation au niveau de l'action au fond, l'expert sait que dans l'immédiat il sera payé et que les sommes nécessaires aux travaux seront dégagées dans des délais relativement courts. Ainsi l'expert se trouve face à une situation voisine de celle où le maître de l'ouvrage reconnaît entièrement sa responsabilité et accepte de payer les réparations. C'est ce qui s'est passé dans le cas d'une municipalité qui avait donné son accord pour faire entreprendre immédiatement des travaux d'étaiement dans le but d'empêcher le glissement d'une maison se trouvant en bordure d'une profonde tranchée creusée pour le passage des égoûts. L'affaire avait été traitée devant le tribunal administratif. Il faut reconnaître que de tels cas sont probablement assez rares. Ils représentent un peu l'idéal pour les experts.

- Le référé provision évite, par sa relative rapidité, l'accroissement des désordres. Si cela est vrai dans de nombreux cas comme, par exemple, lorsqu'il y a des infiltrations d'eau dans les sous-sols d'un immeuble, par contre, certains experts et surtout les avocats défendeurs des constructeurs soulignent, au contraire, le danger de réparations prématurées qui risquent de masquer l'origine réelle du sinistre. L'exemple le plus souvent cité à ce propos étant les sinistres d'étanchéité des toitures-terrasses en particulier.

- Le référé provision facilite l'approfondissement et l'extension du champ des expertises. Cet avantage, bénéfique pour la plupart des expertises, s'avère plus particulièrement évident dès qu'il s'agit de cas relativement complexes comme l'acoustique ou comme certains procédés de préfabrication lourde ou foraine, nécessitant soit l'emploi de coûteux instruments de mesure, soit le recours à un laboratoire spécialisé, soit encore la nécessité de procéder à des tests sur un nombre très limité de cas pour savoir si le procédé de réparation envisagé est susceptible d'être généralisé.(1)

"Ainsi dans le domaine de l'acoustique, déclare un expert traitant d'importantes affaires, on ne peut extrapoler d'un cas à l'autre. S'il y a six plaintes pour six pavillons, il faut, nécessairement, examiner les six pavillons. On multiplie donc par 2, 3 ou 4 les essais d'acoustique. Or comme chaque essai coûte 5 000 francs environ, il n'est pas pensable de demander ces sommes à un acquéreur... Grâce au référé provision, on peut aller au-delà des investigations qu'on faisait jusqu'à présent".

Le même architecte-expert cite un autre cas de désordre. Il s'agit de condensation dans des logements construits en préfabriqué lourd où l'utilisation du référé provision se serait avéré fort utile si l'avocat du constructeur avait bien voulu le demander. *"C'est un très grand constructeur qui tient à sa signature et qui est prêt à faire quelque chose et à payer. Mais on ne sait pas quelle solution technique lui proposer parce qu'on n'a pas pu l'essayer. C'est un phénomène unique qui n'a pas de précédent. Si on avait eu 70 000 francs seulement, on aurait pu tester le procédé de réparations mais l'avocat n'a pas voulu conseiller à son client de faire le référé provision. Je ne sais pas pourquoi"...*

On retrouve un point de vue semblable chez certains avocats d'acquéreurs mais présenté sous un aspect plus nettement juridique. *"Grâce au référé provision, déclare un avocat, on peut obtenir une avance d'argent qui permet de faire une expertise, des sondages, des contrôles, des examens, etc ... ce qui permet, tout simplement, d'augmenter la présomption de responsabilité encourue contre le promoteur. Ainsi dans le cas en question, des travaux de planimétrie du sol, dont le coût s'élevait à 10 000 francs, ont pu être entrepris. Grâce à ces études, on peut avoir des preuves".*

Ainsi, grâce à ces différents avantages : rapidité, efficacité, simplicité, souplesse, le référé provision donne aux acquéreurs des chances réelles de pouvoir faire triompher leur bon droit qui, il y a peu, était souvent bafoué. Il constitue donc un premier rempart établi par l'institution judiciaire permettant de lutter de façon relativement efficace contre le phénomène quasi général de la dilution des responsabilités. Disons qu'il représente une première étape, très importante par rapport à la situation passée mais bien trop modeste eu égard à l'ampleur des problèmes. C'est un pas en direction d'une moralisation des conduites des intervenants, ou mieux, d'une simplification des modes de résolution des conflits juridiques engendrés par les désordres de la construction. Il contribuerait donc, à sa manière, à rapprocher insensiblement la logique des constructeurs de celle particulièrement simple sous tendant l'acte d'achat de tout acquéreur : un seul interlocuteur et un seul contrat de construction. Tel est, nous semble-t-il, le seul fondement sociologique valable qui devrait être le point de départ de toute action et, éventuellement, de toute modification législative ou autre. On re-

(1) Est-ce bien à la Justice de faire procéder à des tests qui auraient du être effectués lors de la conception ou de la mise au point du produit ou du procédé ?

viendra ultérieurement sur ce point capital et, en particulier, à l'occasion des conclusions générales. Auparavant, on examinera quelques unes des conséquences sur la signification attribuée à cette nouvelle procédure par les juges interrogés et, d'une manière plus large, sur les conceptions qu'ils se font de leur rôle.

2.3. - Le référé provision ou le droit enfin remis sur ses pieds -

La formule étonnera certains et choquera sûrement ceux qui, comme cet avocat plus particulièrement spécialisé dans la défense des constructeurs, pensent que *"le droit, c'est ce qui ne va pas de travers. C'est une expression un peu triviale mais le droit, c'est ce qui va tout droit"*. Il reste que tel est bien le sentiment qu'éprouvent les juges des référés interrogés, juges qui ont déjà derrière eux deux ou trois ans d'expérience de cette nouvelle procédure. On verra dans les lignes suivantes que cette première impression s'épanouit chez certains d'entre eux au point de donner naissance à une conception novatrice du rôle du juge des référés et même à une autre manière de rendre la Justice. Malheureusement, le très petit nombre de magistrats interrogés ne nous permet pas d'aller au-delà de ces premières observations. Mais ce n'était pas le but de cette étude spécifique sur le référé provision dans ses applications à l'immobilier.

La confrontation journalière de ces juges avec les problèmes de l'immobilier, sans compter tous ceux concernant d'autres secteurs de l'activité humaine : accidents de la circulation, droits d'auteur etc ... les amène à cerner la réalité concrète, vivante, quotidienne de si près que, lorsqu'il s'agit de traduire leurs sentiments et leurs observations à leur interlocuteur, ils en viennent à adopter un langage très voisin de celui que tiennent les acquéreurs et, plus généralement, les consommateurs : *"On nous demande de résoudre des problèmes et non pas de faire du droit" déclare d'un ton assuré un juge des référés n'ayant pourtant pas la réputation d'un "juge fonceur"*. (1)

En fait, derrière ce propos particulièrement net se dissimulent les divers problèmes ayant trait aux attributions respectives du juge des référés et du juge du fond; en fait, c'est tout le sens de la provision. Pour ces juges des référés, ce qui compte avant tout, c'est le retour constant au "fait brutal" comme le soulignait l'un d'entre eux. *"Apparemment, il ne paraît pas contestable qu'ils sont responsables de ce qu'ils ont construit, déclare un juge des référés après avoir exposé un cas de malfaçons : On doit lui donner une maison qui corresponde à son usage, à sa destination ... Là est le sens de la provision. Celui qui s'estime lésé, qu'il se retourne contre qui voudra, et puis c'est fini. Sans faire du droit, sans préjuger de ce que dira le juge du fond, on dit : "cette personne a acheté un appartement, elle doit s'y trouver à couvert. Il pleut dedans, a priori, la responsabilité ne paraît pas contestable, il faut faire justice"*.

Et un autre d'ajouter : *"La provision n'est, finalement, qu'une simple avance. On fait une appréciation en apparence. On est des pêcheurs sous-marins mais on reste en surface. On regarde un peu le fond mais on n'y descend pas. On croit voir quelque chose ... On peut se tromper mais les avantages sont supérieurs aux désavantages ... on pèse tout de même, mais on trouve que les faits sont manifestes"*.

(1) Sur ce type d'attitude se reporter 2ème Partie, chapitre I, p.120

Nous nous trouvons donc au lieu précis où juges des référés et usagers se rencontrent, où les uns et les autres tentent de nouer un dialogue autour des faits. En d'autres termes, à un moment privilégié où la vie réelle, sous ses aspects économiques et sociaux, opère sa jonction avec l'institution judiciaire et avec la Justice. Le référé provision est donc bien ce carrefour stratégique où se prennent d'importantes décisions qui risquent bien de rejaillir un jour ou l'autre sur la manière de rendre la Justice. C'est ce qu'explique cet avocat plus particulièrement spécialisé dans la défense des acquéreurs :*"Le référé provision et, plus généralement, la juridiction des référés, est une juridiction extrêmement importante et extrêmement utile parce que c'est la seule qui fasse le joint entre la vie sociale, économique, la vie réelle et les techniciens de la Justice. C'est la procédure la plus adaptée à notre vie moderne où on peut rapidement avoir un expert, connaître le jour et l'heure de l'audience, obtenir une provision le cas échéant. Il n'y a pas de formalisme et, très vite, on peut obtenir satisfaction"*...

Cette confrontation assidue avec les problèmes des désordres de la construction jointe à la pratique quasi quotidienne du référé provision vont progressivement conduire les juges des référés à réfléchir à de nouvelles conceptions plus hardies du référé provision et, de ce fait, à prendre des décisions qui risquent de peser sur l'orientation ultérieure de la législation. Ce qui les amènera à s'interroger sur le rôle qu'ils jouent en tant que juges des référés et, plus largement, sur la manière de rendre la Justice.

2.3.1. - Le référé provision : une "petite révolution juridique (procédure) et sociale".

Il n'est évidemment pas possible d'entreprendre, dans les limites de ce travail, une recherche sur l'évolution de la jurisprudence concernant les applications du référé provision au domaine immobilier. Toutefois, pour se faire une première idée de certaines évolutions dont il a été l'objet depuis son entrée en vigueur, on essaiera, à partir de l'examen de quelques décisions de justice : ordonnances de référé, jugements de Cour d'Appel, arrêt de la Cour de Cassation, de dégager les tendances les plus significatives de l'évolution du référé provision.

Pour comprendre cette évolution, il faut se rappeler que le référé provision a été mis en application par un certain nombre de présidents de Tribunaux de Grande Instance trouvant que le petit jeu des mises en cause - *"la partie de tennis"* - avait assez duré et qu'il fallait commencer à y mettre fin. Leur action semble porter ses fruits si on en juge par certaines des décisions prises qui ont été parfois confirmées en appel et même par la Cour de Cassation.

On va voir à travers les quelques exemples suivants : cas d'urgence, de troubles d'origine phonique, de non-conformités, de désordres plus courants, d'application de l'obligation de résultat, de condamnation in solidum, de recevabilité d'une association de défense, et enfin et surtout, des situations où l'urgence n'est plus nécessaire, la non-contestabilité sérieuse de l'obligation étant suffisante, comment les juges des référés arrivent progressivement à enrayer la marée montante de la dilution des responsabilités.

Accorder une provision importante dans un cas d'urgence voire même d'extrême urgence était, comme on l'a vu, chose pratiquement impensable avant l'entrée en vigueur du Nouveau Code de Procédure Civile. Peut-être même était-on encore assez réticent dans les premiers mois qui suivirent la mise en application de la réforme du Code de procédure.

Peut-être l'est-on toujours en Province où il semble, d'après les quelques indications recueillies dans deux grandes villes de France, que c'est là que s'accumulent les résistances majeures au référé provision. On reviendra sur ce point évidemment très important. Ce qui laisse entendre que bien des réflexions dont nous avons déjà fait état et de celles à venir proviennent en majeure partie de la région parisienne.

Aujourd'hui, il n'en va plus du tout ainsi. Il est devenu normal pour ces magistrats d'accorder une provision, fût-elle importante, et même d'aller jusqu'au plein de la créance - ce qui est probablement beaucoup plus rare - dans tous les cas d'urgence et, bien sûr, d'extrême urgence.

C'est ainsi qu'un juge des référés a condamné in solidum un promoteur ainsi que deux autres sociétés à verser une provision de 190 000 F. Elle est uniquement destinée à l'installation d'un échaffaudage spécial qui a pour fonction la protection des copropriétaires habitant un immeuble de grande hauteur ainsi que des élèves de l'école voisine contre la chute des panneaux d'allèges. En effet, ces panneaux, fabriqués en verre sécurit, se détachent, pour des raisons encore inconnues, de la paroi de l'immeuble. On imagine aisément le danger que cela représente étant donné que ce bâtiment, réservé presque exclusivement à l'habitation, ne compte pas moins de 48 étages.

Même décision de la part d'un autre juge des référés condamnant in solidum les différents participants : promoteur, assureur, bureau d'études, architecte, à verser aux copropriétaires une provision de 560 000 francs pour leur permettre de faire réparer d'urgence les acrotères. Mal reliés au reste de l'immeuble, ces derniers risquent en s'effondrant de provoquer des accidents graves, voire mortels.

Mais après tout, dira-t-on, n'est-il pas parfaitement normal qu'un magistrat agisse de la sorte puisqu'il y va de la vie même des gens. C'est vrai. Mais il ne faut pas oublier que de tels comportements sont relativement récents et que, dans un cas analogue au précédent, les copropriétaires ont dû attendre plusieurs années avant d'obtenir réparation. (cf. le chapitre consacré à la présentation des cas de malfaçons).(1)

---

(1) Voir à ce sujet le paragraphe 2.2.1. consacré à l'examen de l'avantage essentiel du référé provision : la reconnaissance du bon droit des victimes.

Il y a donc un très net progrès. Mais les juges des référés interrogés ne se sont pas arrêtés là. Ils en arrivent maintenant à condamner au versement de provisions plus ou moins élevées, même dans les situations où aucun danger mortel ou très grave ne se présente, comme cela se rencontre dans de nombreux cas.

Telle est la décision prise par un juge des référés qui a condamné le maître de l'ouvrage - un important maître d'ouvrage public de grand renom - à verser une provision de 7 000 francs à un copropriétaire qui se plaignait de très graves troubles d'origine phonique dûs en partie à une mauvaise installation de la robinetterie. Il est vrai qu'il s'agissait d'un désordre particulièrement sérieux puisque l'expert avait constaté que le niveau sonore de la salle de séjour était supérieur à 50 db et celui de la chambre dépassait 40 db. Rappelons, pour mémoire, qu'aux termes de la législation concernant l'acoustique, le maximum du niveau de pression acoustique dans les pièces principales ainsi que dans les pièces annexes (cuisine, salle d'eau, cabinet) ne doit pas dépasser 35 db. Rappelons aussi que le bruit d'un aspirateur est de 90 db, celui provenant d'un carrefour animé de 80 db, celui du Concorde de 113 à 118 db, qu'à 120 db on atteint le seuil de douleur chez l'homme et, enfin, qu'à 130 db les rats meurent. Quant au niveau sonore produit par le bruissement des feuilles en forêt, il est de 30 db.

Mais la gravité du trouble, assez spectaculaire en l'occurence, n'est pas ce qu'il y a de plus intéressant dans ce cas. Cette ordonnance est très significative en ce sens qu'elle révèle, de façon explicite, les transformations sociales dont le référé provision est le siège, transformations qui, bien sûr, sont consécutives aux évolutions des mentalités des acquéreurs, mais aussi, bien que dans une moindre mesure, des constructeurs. En effet alors que le juge des référés, comme la Cour d'Appel auraient pu s'en tenir, pour justifier leurs décisions, aux arguments habituels : caractère non-contestable de l'obligation, urgence, obligation de résultat de la part du maître de l'ouvrage, etc ... il est significatif qu'ils aient éprouvé le besoin d'introduire, l'un la notion de détérioration de qualité de la vie, et l'autre celle de droit à la la qualité de la vie, ce qui sociologiquement a une beaucoup plus grande portée. C'est bien ce qu'on peut lire dans le texte du jugement de la Cour d'Appel : *"il y a urgence à faire cesser ces troubles, le droit à la qualité de la vie pouvant constituer un droit de créance"*.(1)

Avec le cas suivant, on franchit un degré plus important puisqu'il ne s'agit plus ni de péril en la demeure, ni de menace sur l'intégrité physique ou mentale des occupants d'un immeuble, mais, tout simplement, de non-respect des normes d'isolation phonique et du devis descriptif contractuel (non-conformités). L'expert a en effet relevé : *d'une part que le niveau des bruits aériens, des bruits d'impacts et des bruits d'équipements ... n'est pas conforme aux dispositions de l'arrêté du*

---

(1) Droit de créance : "droit en vertu duquel une personne peut exiger quelque chose de quelqu'un".

14 Juin 1969 et, d'autre part, que l'insuffisance de l'isolation acoustique est due à l'emploi de matériaux plus légers que ceux prévus au devis descriptif". Au lieu de construire, comme indiqué au descriptif contractuel, les planchers et les murs de refends en béton armé, l'entrepreneur les a réalisés, les premiers avec des poutrelles supportant des corps creux, et les seconds en brique creuse. On ne pouvait mieux faire !... Aussi le juge des référés a-t-il condamné in solidum les différents intervenants à verser une provision de 95 000 francs. Ce n'est donc pas tellement la conséquence pour la victime qui est visée ici, mais la faute grave, le manquement aux règles de constructions et l'absence de respect des accords signés.(1)

Ainsi au fil de l'examen des décisions de Justice voit-on se dessiner progressivement certaines évolutions sociologiques sous-jacentes. En d'autres termes, on assiste à une extension progressive du champ de ce qui est socialement normal ou admissible. L'extrême urgence, l'urgence, le non-respect flagrant des liens contractuels et des normes de construction, sont désormais des points sur lesquels on ne transige plus du tout,du moins dans certaines régions comme l'agglomération parisienne. Il semble qu'on s'engage dans cette direction à propos du droit à la qualité de la vie qui est de plus en plus invoqué , notamment au sujet des désordres concernant l'isolation phonique.(2)

Mais les efforts des juges des référés interrogés ne s'arrêtent pas là. Ils emploient de plus en plus (3) le référé provision dans des situations où la gravité des faits et donc l'urgence sont loin d'atteindre le niveau rencontré dans les exemples précédents. C'est ce qu'on trouve dans de multiples litiges où il ne s'agit que de désordres très courants, quasiment "normaux", tels que : étanchéité des terrases et des façades, petites infiltrations d'eau dans les caves ou les garages, fissures, etc ... Dans ces cas là, les magistrats condamnent souvent au versement d'une provision.

Il est vrai que les juges des référés peuvent s'appuyer - et il semble bien qu'ils ne s'en privent pas - sur l'obligation de résultat à laquelle est tenu le vendeur (cf. Loi du 03.01.1967). Outre qu'elle est juridiquement inattaquable, une telle décision correspond bien aux aspirations de Justice qui habitent les victimes de désordres de la construction. D'ailleurs, les avocats d'acquéreurs qui ont bien vu l'intérêt de la chose ne se font pas faute d'utiliser cette loi.

C'est pourquoi nombre d'attendus d'ordonnances de référé et de jugements prononcés par la Cour d'Appel font référence à l'obligation de résultat qu'il est d'ailleurs nécessaire de bien faire préciser. Citons quelques attendus parmi d'autres :

---

(1) cf. le jugement de la Cour d'Appel de Lyon du 13.10.1971 confirmant l'annulation de la vente d'un appartement mal insonorisé construit en 1964.

(2) cf. J. BERGEL Notions juridiques de la Qualité de la Vie. La Gazette du Palais 24-26.10.76

(3) Malheureusement les statistiques ne permettent pas encore d'identifier les référés provision immobiliers.

- "Attendu ... qu'en livrant aux acquéreurs des appartements dont il est apparu qu'ils n'étaient pas conformes à leur destination, la S.C.I. X... a manqué à son obligation de venderesse, en n'assurant pas aux copropriétaires la bonne exécution des prestations contractuelles, de leur conformité aux règles élémentaires de sécurité et aux règles de l'art";

- "Attendu que la S.C.I. Z... a livré à Monsieur X un appartement dont l'utilisation révèle de graves troubles d'origine phonique et a ainsi contribué à une détérioration de la qualité de la vie de l'acheteur. Elle n'a donc pas correctement rempli son obligation de vendeur".

Comme on l'a déjà fait remarqué à plusieurs reprises, il est certain que les acquéreurs d'aujourd'hui et, a fortiori, ceux de demain, comprennent et comprendront de moins en moins que leur seul interlocuteur puisse parvenir à dégager aussi facilement sa responsabilité. Pour ces consommateurs, semblable attitude est totalement contraire au bon sens le plus élémentaire et à la pratique courante telle qu'ils la vivent lors de l'acquisition d'autres biens de consommation. C'est ce qu'explique avec clarté Monsieur P. LEBATTEUX, Avocat à la Cour, dans un article déjà cité à propos d'un arrêt du 21 Juin 1976 rendu par la 19è Chambre de la Cour d'Appel de Paris : *"Les acquéreurs connaissent très généralement le promoteur de leur construction, alors même que parfois ils ignorent ou oublient la forme juridique de leur vendeur.*

Pour le populaire, en effet, c'est le promoteur qui est le vendeur.

Mais à l'heure des premiers déboires, le promoteur disparaît, ou du moins invite l'acquéreur à s'adresser à la société venderesse dont il n'est le plus souvent que le gérant.

Aussi, dans nombre de procès pour désordres et malfaçons, le syndicat demandeur devra-t-il démontrer le rôle et l'existence du promoteur.

Tel était le cas pour la Tour Chambord : le Consortium Paris Foncier niait avoit été le promoteur de la construction.

Aussi, la Cour analyse-t-elle les éléments qui démontrent le rôle véritable de cette société : apposition de son nom sur les dépliants publicitaires et les documents remis aux copropriétaires, le contenu des correspondances échangées entre lui-même et l'association de défense, tous éléments qui, pour la Cour, démontrent que derrière la façade que constitue la S.C.I., se trouvait bien le Consortium Paris Foncier en qualité de promoteur.

A ce propos, la Cour retient une formule de la Cour Suprême, à savoir que : la S.C.I. n'est qu'une émanation du promoteur pour les besoins de l'opération de construction.

Cette qualité du promoteur ayant été "découverte" par la Cour, il ne lui reste plus qu'à condamner : la jurisprudence mettant à la charge du promoteur une obligation de résultat à laquelle il n'a pas satisfait, dès lors qu'il est établi que l'ouvrage est affecté de vices".

Vont aussi dans le sens d'une définition plus rigoureuse des responsabilités des constructeurs ou, si l'on veut, d'une clarification des règles du jeu, des décisions, comme la suivante concernant les devoirs respectifs des locataires-attributaires et ceux du propriétaire-constructeur : *"Attendu que les demandeurs sont liés à la Société X... par deux contrats, l'un de location, l'autre, une promesse de vente, qu'en leur qualité d'attributaires, en jouissance, d'une fraction d'immeubles, ils ont le droit d'exercer une action tendant à obtenir la réparation de malfaçons affectant la jouissance de leurs lots qui nuisent gravement à leur qualité de vie,*

Que, par ailleurs, la Société X... est tenue, de par les dispositions du contrat de location-vente, d'assurer les grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil, de maintenir les lieux loués clos et couverts, selon l'usage, et d'effectuer tous travaux d'entretien des parties communes".

Comme on l'a vu à propos d'un des cas analysé dans un chapitre précédent, il est bien difficile, pour un acquéreur, de comprendre qu'il ne peut pas exercer ses droits, c'est-à-dire, prendre les mesures indispensables en vue de la protection et de la sauvegarde de son patrimoine immobilier alors que ce sera lui, et lui seul, qui quelques années plus tard, risque d'être victime de décisions qu'il aurait bien voulu prendre ou faire prendre, ou infléchir, mais qui en a été empêché par une législation qu'on peut qualifier d'étroite et d'injuste. Si cet acquéreur avait été un peu plus fortuné, il aurait pu bénéficier d'un prêt d'Etat sensiblement plus coûteux,ce qui lui aurait permis d'être copropriétaire comme bien d'autres. Ainsi, il pourrait bénéficier d'une législation infiniment plus claire et beaucoup plus protectrice pour l'acquéreur (loi de Janvier 1967) et pour le copropriétaire (loi de Juillet 1965).

Vont aussi dans le sens d'une clarification des droits et devoirs des intervenants et donc d'une meilleure adaptation des dispositions législatives aux attentes des acquéreurs les condamnations in solidum que les juges prononcent de plus en plus souvent, nous semble-t-il.

Plusieurs raisons les poussent à agir de la sorte. D'abord le souci de protéger les victimes. Lorsque dans une affaire, l'entreprise a disparu et qu'il ne reste en la cause que l'architecte et le promoteur, par exemple, le magistrat aura tendance, selon les situations, à prononcer une condamnation in solidum. Ensuite, dans les cas où la définition des responsabilités paraît particulièrement délicate. Enfin, parce que parfois cette solution leur semble relativement rationnelle, étant donné que tous ont concouru à la construction et donc partagent plus ou moins la responsabilité des désordres. De toutes manières se dit parfois le magistrat, étant donné que la plupart sont assurés, tout cela s'arrangera ultérieurement sous la tutelle de la compagnie d'Assurances. Les trois citations suivantes illustrent quelques-unes des réactions des juges

des référés interrogés : " *L'application du référé provision est relativement simple si, en face de l'acquéreur, vous avez un responsable économique qui a l'intention de réparer les dommages, quitte à s'arranger ultérieurement avec ses contractants. Mais la difficulté vient des Compagnies d'Assurances qui ont un intérêt évident à faire traîner. D'où la fréquence des condamnations in solidum qu'on est amené à prendre pour protéger la victime car souvent les entreprises sont insolvables ou ont disparu. Aussi se retourne-t-on vers ceux qui restent et, notamment, vers l'architecte*". (Président de Cour d'Appel)

"Avec la solidarité on arrive à se débrouiller, poursuit un autre juge des référés. Si on ne réussit pas à diviser les fautes et répartir les responsabilités ainsi que le paiement, on les condamne in solidum. La partie lésée se retournera vers celui qui est solvable".

"On retient le fait brutal : il pleut dans la maison, ce sont les gens qui ont participé à la construction qui sont quand même responsables de cette inondation". (Juge des référés)

Et comment ces magistrats pourraient-ils faire autrement quand on assiste à des scènes comme celle ci-dessous où on a vraiment le sentiment que *"tout le monde se moque du peuple, du promoteur jusqu'au dernier des sous-traitants"* ainsi que le faisait remarquer un avocat d'acquéreurs qui ajoutait en conclusion : *Tout ça, Monsieur, c'est une MASCARADE, vous m'entendez une MASCARADE"*... Quelques détails donc sur les positions respectives adoptées par chacun des intervenants.

Le promoteur (1) déclare qu'il *"ne saurait être qualifié de promoteur* (2) *dès lors qu'aucun contrat de promotion n'a été passé avec un quelconque maître de l'ouvrage; que, dans ces conditons, un tel contrat ne pouvant être conclu avec soi-même, il y a lieu de déclarer irrecevable la demande du syndicat"*, alors qu'il s'agit, comme le souligne le juge, d'une *"Société d'Economie Mixte dont les réalisations répondent à des normes fixées par voie d'autorité, et bénéficiant, du moins en partie, d'un financement d'origine publique, (qui, de ce fait), répond bien à la démomination de promoteur".*

Le promoteur n'y est donc pour rien et l'architecte pas davantage !... Ce dernier, en effet, sollicite *"le rejet de cette demande, pour le motif que, selon l'avis de l'expert, la cause principale des désordres affectant le gros oeuvre et l'étanchéité est liée à l'emploi d'un procédé de préfabrication qui, s'il n'a pas eu l'aval du C.S.T.B. lors de son emploi sur le chantier a, néanmoins, reçu l'agrément du bureau X...; que l'architecte ne devra pas être tenu responsable d'un tel choix, au stade de la préfabrication en usine, la créance du syndicat est donc sérieusement contestable à son égard".* A quoi le juge des référés réplique, en s'appuyant sur le rapport de l'expert, que l'obligation de l'architecte n'est pas sérieusement contestable. En effet, il est évident que des fautes de conception, telles que l'absence de joint sur les acrotères, et une insuffisance de contrôle du chantier, ont mis la responsabilité de cet architecte en jeu.

---

(1) Il s'agit d'un promoteur connu bénéficiant d'une bonne image de marque.

(2) cf. les remarques précédentes à propos de l'obligation de résultat.

Quand au bureau de contrôle *"il soutient que son rôle consiste à émettre des avis, à exprimer des opinions, afin de donner aux Compagnies d'Assurances des garanties suffisantes quant à la limitation des risques à couvrir, et non pas à exercer une surveillance permanente; que n'étant ni assureur, ni ingénieur conseil, ni architecte, ni constructeur ou entrepreneur, il ne peut assumer la responsabilité inhérente à de telles fonctions".*

Réponse du juge. Après avoir reconnu la spécificité et le caractère limité des interventions de ce bureau de contrôle comme de tous les autres, il conclut ainsi : *"Il n'en apparaît pas moins en l'espèce, qu'il a donné son aval à une technique d'étanchéité qui était alors purement expérimentale, ce qui, affirme l'expert "a pu abuser les constructeurs et les Compagnies d'Assurances"; qu'on doit considérer, à cet égard, cette intervention comme fautive au sens de l'article 1382 du Code Civil, donc doit être tenu pour responsable".*

Quant à l'entreprise qui, pourtant, jouissait jusqu'à ce moment là d'une grande renommée, son assureur déclare la demande irrecevable étant donné que son assuré se trouve en liquidation de biens, alors que le juge, qui ne nie pas le fait, démontrera cependant qu'il en va différemment puisque l'assureur a reconnu préalablement la responsabilité de son assuré ... en règlant partiellement les dommages causés, comme en fait foi*"sa lettre du ..."* etc.

On se trouve donc au beau milieu des contradictions. Un promoteur qui a pignon sur rue mais qui déclare ne pas être responsable, un architecte qui essaye, mais en vain, d'en faire autant. Un bureau de contrôle remplissant certes sa mission habituelle pour le compte des Assurances, mais qui semble abuser quelque peu de l'auréole scientifique généralement attribuée à ces organismes, et enfin - mais faut-il la citer - une entreprise autrefois brillante mais aujourd'hui en déconfiture et donc pratiquement intouchable. En fait, tout le monde se proclame responsable mais personne ne veut, le moment venu, endosser telle responsabilité précise ou seulement telle part de responsabilité. Responsabilité ... que d'abus ne commet-on pas en ton nom ! pourrait-on conclure, provisoirement, sur ce point.

C'est précisément la fréquence élevée de ces mises en cause, soit simultanées, soit, le plus souvent, successives, qui pousse les juges des référés à redoubler de prudence et à multiplier les précautions avant de déclarer que l'obligation de tel(s) intervenant(s) n'est pas sérieusement contestable.

Certes, ces mêmes magistrats qui prononcent ces condamnations sont les premiers à reconnaître le caractère parfois exagéré et, d'une certaine manière injuste, de cette solution qui, en fait, n'en est pas une. Ce n'est qu'une échappatoire qu'ils sont bien obligés d'utiliser, faute de disposer d'autres moyens d'intervention plus adéquats. On touche là à l'une des principales limites du référé provision qui ne pourra être levée qu'à la condition d'apporter de profonds changements dans la législation et les conditions économiques de production.

Il va sans dire que les constructeurs protestent vigoureusement directement ou par l'intermédiaire de leurs avocats contre ce type de décisions. Nous y reviendrons dans les pages consacrées à l'examen des obstacles et des limites du référé provision.

Cependant, avant de passer à la présentation des autres indicateurs de l'évolution du référé provision, une remarque s'impose toujours au sujet des condamnations in solidum.

On peut se demander si ce type de décision ne préfigure pas, d'assez loin bien sûr, ce qui risque de se produire le jour où l'unicité de responsabilité vis-à-vis de l'acquéreur sera reconnue et admise par tous. Ne peut-on pas penser, en se plaçant d'un point de vue sociologique et non pas juridique, que la condamnation in solidum constitue une reconnaissance implicite de la réalité collective de l'acte de construire. Tous les participants ayant à des degrés divers concouru à l'édification de l'ouvrage n'est-il pas normal que volens nolens, ils acceptent de prendre aussi leur part de responsabilité ? Les acquéreurs pensent-ils autre chose quand ils voient arriver chez eux, le jour de l'expertise, 5, 10, 15, 20 messieurs et parfois davantage, et qu'ils ne comprennent pas un traître mot de ce qu'on veut bien leur raconter ?

Quoiqu'il en soit, de telles pratiques contribuent, malgré leurs défauts, à faire évoluer la législation dans un sens de mieux en mieux adapté aux exigences des acquéreurs et, parfois, des constructeurs lésés par tel ou tel de leurs collègues appartenant à la même profession ou à une profession voisine.

Autre indice de l'évolution progressive des pratiques et des mentalités des magistrats : la recevabilité de l'association de défense telle qu'elle ressort d'un arrêt (déjà cité) du 21 Juin 1976 émanant de la Cour d'Appel de Paris (19è Chambre). L'arrêt en question déclare recevable l'association de défense dans son intervention aux côtés du syndicat des copropriétaires.

On sait (cf. l'étude du CREDOC sur la Copropriété dans les grands ensembles immobiliers) que lorsque dans une copropriété, des dégâts surviennent dans les parties privatives *"il incombe au copropriétaire d'agir seul ou par voie d'intervention à la procédure diligentée par le syndic"* ce qui se conçoit aisément quand les désordres n'affectent qu'un appartement ou un petit nombre d'entre eux. Mais lorsque les malfaçons atteignent un grand nombre de parties privatives, comme dans le cas présent (chauffage hors service :corrosion des canalisations) (1) les copropriétaires ne comprennent pas les obscures raisons juridiques empêchant le syndic de s'occuper de leur affaire, alors que, par ailleurs, il la diligente au nom du syndicat en ce qui concerne les parties communes.

Aussi, pour parvenir à leurs fins, ils se regroupent en associations de défense aux côtés du syndicat des copropriétaires, ce qui a suscité, comme le souligne fort bien l'article de M. LEBATTEUX dont nous nous inspirons (1) des *attaques très vives de la part des constructeurs qui ont demandé aux Tribunaux de déclarer ces associations irrecevables"*.

---

(1) Pour plus de détails, cf. La Gazette du Palais des 17-18 et 19 Octobre 1976. Article déjà cité et texte du jugement rendu par la Cour d'Appel. (19è Chambre) - 21 Juin 1976

Après avoir rappelé le refus quasi-général des juges du fond *"au motif qu'une association de défense ne peut être habilitée à ester en justice pour obtenir réparation d'un préjudice qui ne lui est pas personnel mais appartient individuellement à chacun des acquéreurs"* (1) Monsieur LEBATTEUX donne les raisons ayant poussé le juge des référés à déclarer recevable l'action de l'association. Puisque l'association a pour but la défense des intérêts matériels et moraux de ses adhérents *"en défendant collectivement en justice les droits de chacun de ses membres aurait pu défendre, elle pouvait se plaindre de l'atteinte portée aux intérêts dont ceux-ci lui ont fait l'apport"*. La Cour d'Appel reprend ce raisonnement en y apportant deux précisions. Premièrement, du moment que *"chaque copropriétaire de la Tour Chambord est propriétaire d'un certain nombre de millionnièmes de parties communes, et que l'association ne fait qu'exercer collectivement les actions individuelles appartenant à ses membres"* il est normal que son action soit recevable. Deuxièmement, puisque *"les fonds perçus à titre provisionnel sont reçus et utilisés par le syndicat"* ce qui signifie bien qu'elle agit en appui du syndicat, la Cour d'Appel estime recevable l'association de défense *"non parce qu'elle demanderait réparation de son préjudice personnel mais parce qu'elle tend essentiellement à appuyer l'action introduite par le syndicat* .

Avec ce dernier exemple, nous possédons un argument supplémentaire montrant bien que la jurisprudence tend insensiblement à se rapprocher de la logique de l'acquéreur. Mais, on le voit bien, il reste encore beaucoup d'interstices vides et le fossé séparant la logique des constructeurs de celle des acquéreurs est encore bien profond.

Cependant, il semble qu'on assiste, grâce à certaines décisions récentes concernant le caractère non nécessaire de l'urgence à une évolution décisive qui, sans aucun doute, va dans le sens d'une clarification des règles régissant les relations entre les participants à l'acte de construire.

Il est encore fréquent de rencontrer, notamment en province, tel ou tel spécialiste de ces problèmes : avocats, entrepreneurs, etc... affirmer que le référé provision est limité à l'urgence. Pour eux, on obtient une provision à la condition qu'il y ait urgence et, bien sûr, qu'elle soit prouvée. Remarquons que les avocats de constructeurs affirment la même chose, non pas par méconnaissance des problèmes comme les précédents, mais parce que l'urgence leur paraît la condition sine qua non du référé provision. On analysera ultérieurement les motifs sous-jacents à cette prise de position.

---

(1) Nous avons démontré dans notre étude sur la copropriété qu'une telle position revenait à nier la dimension institutionnelle de la copropriété parce qu'elle est basée sur la conception dualiste de la copropriété fort critiquable et même nocive.

Or, on constate, au contraire, que des décisions s'appuyant sur le célèbre article 809, alinéa 2 du Nouveau Code de Procédure Civile (*"Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, il (le président statuant en référé) fait accorder une provision au créancier"*) ont été prises depuis environ deux ans et, d'après nos premières constatations, le sont de plus en plus à Paris bien sûr. Il est probable d'ailleurs que ce mouvement va aller en s'amplifiant comme nous avons pu le constater et comme le rappelle J. VIATTE, Conseiller à la Cour de Cassation (1) : *"La disposition de l'article 809, alinéa 2 connaît une certaine vogue. Nombreuses sont les décisions qui, depuis plus de deux ans, en font application. Elle répond à des nécessités pratiques indiscutables, étant donné la longueur du procès. Elle a notamment pouvoir d'assurer plus complètement qu'auparavant la protection des acquéreurs d'immeuble"*.

On sait, comme le fait remarquer le même auteur, que la Cour de Cassation effectue un contrôle pour s'assurer en quelque sorte de l'existence de la créance ainsi que son caractère non contestable. C'est ce qu'illustre cet arrêt de la Cour de Cassation : (2) *"Après avoir justement relevé que l'art. 73 du décret du 9 septembre 1971, modifié par l'art. 178-XV du décret du 17 décembre 1973, donnait pouvoir au juge des référés d'accorder une provision au créancier lorsque l'existence de l'obligation n'était pas sérieusement contestable, c'est sans préjuger le fond que les juges d'appel qui ont constaté que des infiltrations s'étaient produites à la suite des travaux d'étanchéité confiés à un entrepreneur ont, après avoir relevé que l'existence de l'obligation n'était pas sérieusement contestable, condamné celui-ci à payer au maître de l'ouvrage une provision pour lui permettre de faire exécuter les travaux de remise en état les plus urgents"*.

"Mais il est important de souligner, poursuit J. VIATTE, que la condition d'urgence est ici écartée : le créancier demandeur n'a donc pas à prouver que la provision lui est nécessaire ou qu'il souffrirait d'un retard apporté au paiement de sa créance. Il suffit que celle-ci apparaisse certaine dans son principe". (nous soulignons). Aussi, de nombreuses ordonnances de référé font-elles référence à ce texte. *"Attendu qu'aux termes de l'article 809, alinéa 2 du ... peut-on lire dans une ordonnance rendue le 16 Février 1976 par le Vice Président du T.G.I. de Paris, Monsieur G. REGNAULT, une provision peut être accordée au créancier, dans les cas où l'obligation n'est pas sérieusement contestable; qu'il ne résulte donc pas, de ce texte, que l'urgence conditionne l'octroi de la provision"*. Précisons que, dans ce cas,il s'agissait de désordres concernant l'isolation phonique : non conformité avec la règlementation, *"parti constructif initialement adopté, modifié par l'architecte à la demande du promoteur pour des raisons d'économie"*. On retrouve aussi un libellé semblable dans une autre ordonnance du 22.3.1977 émanant du même juge des référés : *"Attendu qu'il ne résulte par des dispositions de l'article 809 ... etc ... que l'urgence est la condition de l'octroi d'une provision"*.

---

(1) cf. La Gazette du Palais, Les Pouvoirs du Juge des référés, 22 et 23 Décembre 1976.

(2) cf. 3è Civ. - 18 Février 1976 - D 76 - Informations rapides 148 - (Nous ne donnons que le sommaire).

Ainsi le développement de semblables décisions, limitées pour l'instant à la région parisienne, constitue déjà un fait très important et révélateur des multiples évolutions sous-jacentes. Des jugements de Cour d'Appel sont venus confirmer certaines de ces ordonnances, ce qui, en quelque sorte, accroît d'autant la valeur et la crédibilité de ces dernières. Parmi ceux-ci, il faut citer celui rendu par la Cour d'Appel de Paris (19è Chambre) en date du 21 Juin 1976, auquel nous avons déjà fait allusion. Il mérite bien qu'on s'y attarde tellement cette décision nous paraît importante et significative.

Comme le signale P. LEBATTEUX dans un commentaire déjà cité à propos de cette décision, la Cour a cherché, en examinant les motifs retenus pour chacune des parties (architectes, entrepreneurs, bureau d'études) à s'assurer que les conditions de validité d'application étaient bien réunies. On retiendra le commentaire que fait cet auteur à propos de la S.C.I. venderesse. Après avoir indiqué que la Cour retient la responsabilité de la S.C.I., P. LEBATTEUX écrit : *"Là encore, et peut être davantage (qu'au sujet des autres intervenants), il s'agit d'une présomption de responsabilité (1) procédant d'une obligation de résultat. Il suffit donc, pour obtenir condamnation de la société venderesse, de démontrer la réalité des troubles invoqués. (nous soulignons). Leur existence même démontre que le résultat n'a pas été atteint"*. Ainsi la protection des acquéreurs se trouve accrue et l'opposition des milieux de constructeurs partiellement freinée.

D'ailleurs, la Cour de Cassation est venue à son tour appuyer ce mouvement par un arrêt en date du 4 Novembre 1976 à propos d'une décision rendue le 12 Juin 1975 par la Cour d'Appel de Paris (14è Chambre) (2). Elle indique notamment ceci : *"Mais attendu que l'article 73 du décret du 9 Septembre 1971 dans sa rédaction de l'article 178 XV du décret du 17 Décembre 1973 alors applicable, exige seulement la constatation de l'existence d'une obligation non sérieusement contestable comme condition à l'octroi par le Président du Tribunal statuant en référé, d'une provision au créancier, que le moyen ne saurait donc être accueilli". (nous soulignons)*

Le progrès est donc sensible : les acquéreurs sont mieux protégés et un terme est mis aux tentations de paralysie émanant des milieux de constructeurs. L'urgence n'est plus une condition nécessaire à l'octroi de la provision mais il reste cependant au magistrat à démontrer le caractère non contestable de l'obligation, ce qui demande, évidemment, beaucoup de soin, de recherche méticuleuse, de prudence, mais aussi, et peut-être davantage, d'autorité.

Toutes ces décisions ne font finalement que répondre à un mouvement de revendications de plus en plus fort et chaque jour plus étendu.

---

(1) Sur la présomption de responsabilité, lire aussi la décision du T.G.I. de Paris (22 Avril 1975) et les commentaires de J. MAZEAUD, Conseiller Honoraire à la Cour de Cassation. DALLOZ - SIREY - 1975.

(2) Pour le texte des ordonnances de référé à l'origine de ces appels se reporter à la Gazette du Palais des 29 et 30 Janvier 1975. Ordonnances des 31 Mai, 12 Juillet et 25 Septembre 1974. Présidence : M. G. REGNAULT.

"Les copropriétaires et leur syndic, écrit P. LEBATTEUX en conclusion de l'article déjà cité, sont effrayés par la complexité et le coût des procédures. Dans la présente affaire, il n'y a pas moins de 17 parties et l'on relève que les frais d'expertise relatifs à la mission d'un seul des trois experts désignés s'élève à 23 670 francs !

Ils ont, de plus, l'impression que l'affaire ne progresse pas, malgré les 15 ou 20 rendez-vous qui peuvent se tenir avant dépôt de rapport, assistant le plus souvent à de véritables joutes verbales entre assureurs des constructeurs et représentants de leur syndicat, joutes qui ne permettent pas toujours la réparation rapide des désordres".

Sans nier l'importance de ces décisions, il faut cependant se demander, premièrement, si elles sont suffisantes et, deuxièmement, pendant combien de temps permettront-elles à l'institution judiciaire de "tenir le coup" ? Ne faudra-t-il pas - et peut-être plus rapidement qu'on se l'imagine - aller plus loin et promouvoir le contrat unique de construction et son corollaire, la garantie unique de la chose construite, comme le demandent depuis longtemps certaines associations d'usagers comme l'A.D.A.P. (1) et, plus récemment, la C.N.L. ?

Il reste que les obstacles au développement sont encore nombreux comme on va le voir après avoir esquissé très brièvement quelques-unes des conceptions que les juges des référés se font de leur rôle.

2.3.2. - Du juge arbitre neutre au juge doté d'un réel pouvoir d'impulsion -

Les informations ci-dessous ont nécessairement un caractère fragmentaire étant donné que tel n'était pas l'objectif de la recherche. Toutefois, il nous a paru utile de retracer brièvement leurs conceptions car elles nous paraissent apporter un éclairage intéressant complétant utilement les conclusions précédentes.

Du contenu de leurs réponses, on peut dégager deux thèmes. Le premier concerne le profil du juge des référés, le second recouvre un certain nombre d'idées émises à propos de la nature du pouvoir du juge des référés.

Pour connaître le bon profil du juge des référés, le plus simple est de laisser parler un magistrat : *"Il faut au juge des référés une certaine autorité et un esprit de décision. Il doit avoir un esprit synthétique, c'est-à-dire, qu'à la différence du juge du fond, qui a plutôt tendance à tout regarder d'une façon minutieuse et, surtout, très analytique, il doit aller à l'essentiel, ne pas se laisser bloquer par des arguments de droit, savoir douter. Bref, il doit savoir allier esprit de décision et pondération".*

---

(1) Cette association avait déjà proposé en 1972 une procédure encore plus simple appelée "Référé Construction". cf. Annexe

Mais plus intéressantes et surtout plus proches de nos préoccupations sont les idées avancées par certains d'entre eux au sujet du pouvoir du juge des référés. Analyser ou même simplement en faire une description détaillée n'aurait pas grand sens, dans la mesure où nous ne disposons pas des données suffisantes. Il nous semble donc beaucoup plus utile de retrouver, à travers leurs déclarations, les préoccupations qui les animent lorsqu'ils jugent et prononcent les ordonnances novatrices que nous venons de voir.

Quand un magistrat indique que le juge des référés doit avoir un pouvoir d'impulsion et ne plus rester *"passif ou neutre"* comme autrefois, il fait principalement allusion au fait qu'il doit savoir imposer son autorité à tous les constructeurs qui voudraient bien que la justice ne change pas trop vite. Après avoir évoqué certaines difficultés rencontrées avec une Compagnie d'Assurances à propos de certaines condamnations in solidum sur lesquelles ces dernières étaient en désaccord, un juge des référés déclare : *"C'est un combat. Le juge n'a plus le rôle passif d'autrefois. Ici le barreau est extrêmement conservateur, c'est le moins qu'on puisse dire, il ne s'est pas habitué à ces nouvelles règles de procédure donnant au juge un pouvoir d'impulsion. Les avocats en sont restés au système ancien où le juge était l'arbitre qu'on disait neutre mais qui était impuissant, qui regardait la partie de tennis se faire devant lui sans possibilité d'intervenir. Nous étions la machine à dégorger des jugements. Que ce soit au bout de 10 ans, personne ne s'en préoccupait ... Le juge a pris conscience qu'il était maintenant un rouage de la Justice et non pas un impuissant, une statue. Je l'ai d'ailleurs dit au cours d'une réunion, ce qui a fait pas mal de bruits"*.

On le voit, tout se tient. Etudier à fond des données pour trouver tel fait révélateur ou pour passer à tel argument de droit afin, par exemple, de lever l'obstacle de l'urgence, condition estimée nécessaire et préalable par certains, relève de la même volonté du juge, du même objectif : être un animateur doté d'un réel pouvoir d'impulsion.

Mais d'autres magistrats vont beaucoup plus loin. Après avoir indiqué *"qu'un juge des référés est là pour faire changer la jurisprudence"* ainsi que pour *"défendre la veuve et l'orphelin, les faibles tout en faisant attention aux plaideurs abusifs"* un des magistrats interviewés en vient à développer son point de vue sur le juge unique. Il avoue être un partisan convaincu du juge unique pour trois raisons : l'intérêt du justiciable, la lutte contre les lenteurs de la bureaucratie et enfin, par goût des responsabilités. Et il va même plus loin en évoquant le pouvoir judiciaire : *"Je suis désolé de voir l'opinion que les gens ont de la Justice en France, je veux montrer l'existence d'un troisième pouvoir : le pouvoir judiciaire. Je veux montrer qu'on est indépendant. C'est tellement vrai qu'avant la réforme, les experts se conduisaient comme des arbitres. Je leur dis maintenant "vous n'avez pas à dire le droit". Et d'évoquer Montesquieu et sa théorie du troisième pouvoir.*

Aussi fut-il l'un de ceux qui accueillit le référé provision avec enthousiasme : *"C'est passionnant, c'est merveilleux parce que ça donne les moyens d'accélérer les expertises, ça renforce les pouvoirs des magistrats sur les experts, ça permet d'accélérer le déroulement des expertises. Bref, c'est une petite révolution sur le plan de la procédure et aussi sur le plan social"*.

On retrouve la même opinion chez les avocatsd'acquéreurs qui estiment que le référé provision est une très bonne chose parce qu'il accroît de manière très nette les pouvoirs du juge qui étaient, comme on l'a vu, très insuffisants.

Aussi les uns comme les autres sont-ils unanimes pour souhaiter le développement du référé provision qualifié comme étant *"la réforme la plus efficace qui ait eu lieu dans le domaine de l'immobilier depuis la loi de 1967 sur la vente en l'état futur d'achèvement et sur l'obligation de résultat"* ainsi que le rappelait un avocat d'acquéreur.

Le référé provision apparaît donc bien comme cette propédeutique préparatoire à l'entrée en vigueur de la responsabilité unique et de la garantie unique de la chose construite.

Mais pour pouvoir toucher au but final, faut-il encore que cette *"petite révolution juridique et sociale"* ainsi qu'a été qualifié le référé provision, puisse s'imposer en franchissant les obstacles dressés devant lui. Comme on a pu le voir, ce ne sera pas chose facile car ils sont nombreux et parfois considérables.

3 - Le référé provision face aux obstacles pratiques, juridiques et socio-économiques

Les difficultés rencontrées par le développement du référé provision sont de trois sortes. En premier lieu, les obstacles objectifs ou matériels devant lesquels butent les acquéreurs et leurs avocats - il s'agit principalement des obstacles à franchir pour accéder au référé provision et plus largement à la Justice - ainsi que les deux autres parties intéressées : avocats de défendeurs (manque de temps) et enfin, les juges des référés (insuffisance en moyens matériels et en effectifs). On ne s'attardera pas outre mesure sur ces différents points, soit parce qu'ils ont déjà été étudiés - accès à la justice - soit parce que, dans le cadre de ce travail, on ne peut que se borner à une simple constatation. C'est le cas des difficultés matérielles et de l'insuffisance des effectifs évoquées par les magistrats.

Plus importants, vu l'objectif de ce chapitre sont les obstacles d'ordre juridique ralentissant l'extension du référé provision. Parmi ces derniers, on analysera ceux ayant trait à l'établissement de la non-contestabilité de l'obligation : maîtrise des problèmes spécifiques aux conditions d'exercice de la profession d'expert judiciaire spécialisé dans l'immobilier, contrôle de la qualité des expertises avec, en filigrane, l'influence exercée par des groupes socio-économiques. Cela constituera un utile complément aux observations antérieures émises à propos des condamnations in solidum. Viennent ensuite d'autres problèmes qui souvent embarrassent les magistrats. Il en est ainsi de la crainte éprouvée par certains d'entre eux d'empiéter sur les prérogatives du juge du fond, des interférences de procédure se produisant quand la même action est introduite à la fois devant le juge des référés et le juge du fond, et enfin, des craintes ou ennuis soulevés par l'attribution de la provision : crainte

de l'insolvabilité du bénéficiaire dans le cas où le juge du fond, ayant fait une autre analyse des responsabilités et prononcé un jugement contraire, il faudrait demander le remboursement de la provision, utilisation de la provision à d'autres fins que celle pour laquelle elle a été demandé, etc ...

Mais les difficultés essentielles et, selon nous fondamentales, viennent principalement de l'opposition manifestée par les milieux des constructeurs à l'utilisation et à l'extension du référé provision. On verra que pour les avocats spécialisés dans leur défense, le référé provision est une procédure inadaptée, injuste, dangereuse, et qu'en définitive, il ne doit être utilisé que dans les seuls cas où il y a urgence. On voit donc à la seule énumération de leurs idées toute la distance les séparant des magistrats interrogés et de la jurisprudence en cours d'élaboration. L'analyse de leurs positions nous amènera à évoquer les raisons du non-développement du référé provision en province et à apporter quelques indications sur le comportement des compagnies d'Assurances lors des conflits liés aux désordres de la construction.

Le chemin qui reste à parcourir est encore bien long, sinueux et difficile pour que d'instrument novateur capable de provoquer un certain ébranlement du système de fausse protection entourant l'acquéreur, le référé provision devienne effectivement cette *"petite révolution dans la procédure et dans les relations sociales"* appelée de leurs voeux par un certain nombre de magistrats mais aussi d'avocats d'acquéreurs et, bien sûr, d'usagers.(1)

3.1. - Difficultés pratiques rencontrées : par les acquéreurs, les constructeurs et les magistrats.

3.1.1. - Difficultés des acquéreurs : de la sous-utilisation de la justice à l'abus de la procédure.

En fait, ce sont les problèmes concernant l'accès à la Justice qu'il faudrait évoquer pour comprendre le manque d'accessibilité du référé provision. Comme il s'agit d'un domaine assez bien étudié, on se contentera de souligner quelques aspects spécifiques au référé provision.

C'est un phénomène bien connu : les acquéreurs ignorent très souvent leurs droits ou les méconnaissent. De plus, ils sont souvent victimes d'une information quasiment à sens unique. Dans le secteur de la construction, leur seul point de référence est bien souvent le constructeur. Or, cette situation peut se révéler dangereuse car, dans le domaine de la publicité comme dans celui de la propagande politique, les risques de blocage et d'information des comportements dans un cas, et de dictature dans l'autre, augmentent fortement lorsque diminuent le nombre des sources d'information.

---

(1) Des députés ont demandé au cours du débat à l'Assemblée Nationale pourquoi on n'avait pas songé à utiliser davantage cette procédure.

A ces obstacles s'ajoute souvent le coût financier relativement élevé de la Justice, surtout lorsqu'il s'agit de réparations dont le montant est équivalent à celui des frais de justice et d'avocats additionnés : en gros, tout ce qui se situe dans une fourchette de dépenses allant entre 3 000 et 6 000 francs et, plus largement, toutes les réparations inférieures à 10 000 francs. Dans de telles situations, le référé provision n'est pas très rentable. Aussi l'usager est-il conduit, soit à renoncer, soit, s'il est capable et compétent, à entreprendre lui-même les réparations, à condition toutefois qu'elles n'entraînent pas l'annulation des garanties décennale ou biennale, soit encore à aller devant le Tribunal d'Instance. Mais là nous ignorons ce qui se joue, étant donné que nous nous sommes limités aux cas les plus importants qui sont plaidés devant le Tribunal de Grande Instance.

Toutes ces difficultés se cumulent chez l'acquéreur d'un pavillon, surtout s'il s'agit de constructions au coup par coup. Le pavillonnaire est encore plus isolé, plus ignorant de ses droits que le copropriétaire. De plus, il doit supporter des frais d'avocat et de justice beaucoup plus élevés étant donné qu'il est seul. Rien d'étonnant si dans ces conditions les habitants de maisons individuelles construites au coup par coup soient encore moins organisés, plus craintifs du procès qui, souvent pour eux, est perçu comme une aventure, plus enclins au défaitisme et plus difficiles à *"mobiliser"* que ceux habitant en copropriété verticale ou horizontale : collectifs et pavillons (lotissements, nouveaux villages). Or, quand on sait, comme on l'a entrevu au chapitre II de la 1ère partie que le secteur de la maison individuelle est celui où les convoitises économiques de la part des gros constructeurs comme des petits sont le plus intenses, bref, où la qualité laisse le plus à désirer, on ne peut que s'inquiéter de l'ignorance et de l'absence d'organisation de la part des acquéreurs. Toutes les informations en notre possession nous incitent donc à conclure à la très grande vulnérabilité des acquéreurs de maisons individuelles, surtout celles construites au coup par coup.

Mais il serait exagéré et probablement inéquitable de ne pas mentionner, à côté de la grande masse d'"analphabètes" de la construction, et surtout de la justice, cette catégorie d'acquéreurs qui, parfois, a tendance à abuser de la Justice.

En réalité, l'analyse oblige à distinguer deux sous-catégories : ceux qui essayent de tirer le maximum de bénéfices des garanties légales, en particulier de la décennale, et les plaideurs abusifs, qu'en langage courant on qualifie souvent de *"pinailleurs"*.

L'introduction d'une action en justice au cours des derniers mois précédant la fin de la garantie décennale voire, dans certains cas particulièrement rares, dans les derniers jours avant l'échéance fatidique, est souvent signalée par les avocats de défendeurs et par les experts. Parfois l'objet de l'assignation peut être grave. Mais il semble, aux dires de spécialistes, qu'il s'agisse le plus souvent de malfaçons mineures, quand ce n'est pas, rapportent les plus pessimistes, d'assignations de principe : *"Le syndic passe l'immeuble*

en revue avant la fin de la décennale et, s'il aperçoit certaines anomalies, il intente une action en référé "déclare un expert qui trouve de tels procédés exagérés car, ajoute-t-il" beaucoup de choses auraient dû être réglées avant". Quant aux avocats de défendeurs ils estiment "que la procédure est trop favorable aux victimes".

Ces situations et, plus précisément, ces accomodements que les acquéreurs prennent avec la loi, tendant ainsi à vouloir faire supporter les frais d'entretien normaux de l'immeuble par les assurances, ont été parfois montés en épingle par certains milieux de constructeurs pour démontrer les dangers inhérents au système des garanties légales. Nous ne nions pas l'existence de tels cas mais, en l'absence de statistiques précises, il y a lieu d'afficher une certaine prudence.

Quant aux plaideurs abusifs, il faut bien voir qu'ils ne sont probablement pas tous aussi exigeants qu'il y paraît à première vue. A côté de ceux - probablement une infime minorité - qui connaissent parfaitement tous les méandres de la loi et se déclarent bien informés des aspects techniques des désordres, il y a ceux qui protestent et, éventuellement, intentent des actions en justice, beaucoup plus par ignorance des choses de la construction ou par une excessive crainte d'avoir été trompés sur la marchandise que de propos délibéré. Tel est le cas notamment de tous ceux qui alertent le syndic, le constructeur et parfois la Justice, pour des fissures qu'ils croient graves mais qui, en fait, s'avèrent le plus souvent bénignes ou normales. Mais comment le particulier peut-il faire la différence entre la fissure abusivement qualifiée de " *contractuelle* " et la véritable fissure indice d'une malfaçon congénitale de l'immeuble ou du pavillon ? Le recours à un expert s'impose donc avant toute démarche en Justice. Mais, seuls les copropriétaires suffisamment nombreux accepteront et pourront engager de tels frais. L'acquéreur d'une maison isolée devra payer un prix proportionnellement beaucoup plus élevé.

Telles sont les observations, de portée limitée, qu'on peut présenter au sujet des difficultés d'accès des acquéreurs au référé provision. Mais avant d'apporter quelques rapides indications sur les difficultés d'ordre matériel rencontrées par les avocats de défendeurs et par les magistrats, il nous paraît utile, malgré la précarité de nos informations dans ce domaine, d'évoquer les tracas rencontrés par les avocats d'acquéreurs, notamment ceux habitant la province.

Comme on le redira lors de la description des différentes causes empêchant le développement du référé provision en province, l'avocat de province, même s'il habite une grande agglomération, ne peut se spécialiser dans l'immobilier comme tel ou tel de ses confrères parisiens. Or, comme il s'agit d'un domaine particulièrement complexe et mouvant, il lui est bien difficile de se tenir au courant et a **fortiori** de connaître avec une certaine précision les astuces de

de procédure. Sans compter qu'il n'est pas assez familiarisé avec les habitudes et les pratiques de ses adversaires, experts et avocats des Compagnies d'Assurances notamment, pour pouvoir déjouer leurs ruses en temps voulu. D'où cette espèce *"d'insécurité juridique"* qui hante certains d'entre eux comme l'indique ce jeune avocat travaillant en majeure partie pour le compte d'adhérents d'une association d'usagers(1) *"On n'a pas le temps de réfléchir au niveau théorique sur toute la portée des réformes ... Notre pratique professionnelle se dégrade, la vie nous presse ... C'est la diarrhée législative. Ainsi avons-nous souvent l'impression d'être en pleine insécurité juridique. L'avocat devrait être au courant, mais en fait, n'a plus la possibilité de l'être. Il lui est de plus en plus difficile d'exploiter à fond toutes les possibilités juridiques qui sont nombreuses et parfois contradictoires"*... De là la crainte de s'éloigner des problèmes concrets des justiciables et de devenir, malgré lui, un *"avocat-écran"* selon sa propre expression.

3.1.2. - Difficultés rencontrées par les avocats de constructeurs.

Pour ces avocats spécialisés surtout dans la défense des constructeurs, une des principales difficultés tient à la trop grande rapidité caractérisant le déroulement du référé provision. Ce qui les empêche d'accorder beaucoup de temps à l'analyse du dossier et, en particulier, d'étudier avec soin les expertises. En fait, pour bien saisir la portée de cette difficulté, il faut la rattacher à l'ensemble des critiques qu'ils émettent à propos du principe et des modalités d'application du référé provision. C'est ce qu'on étudiera à la fin de cette partie à propos de la présentation des critiques adressées par les avocats de défendeurs au principe du référé provision et des obstacles dressés par les milieux de constructeurs à l'extension de cette nouvelle procédure.

3.1.3. - Difficultés rencontrées par les juges des référés : insuffisance des moyens en hommes et en matériel.

Les magistrats interrogés ont été conduits à évoquer l'insuffisance des moyens en hommes et en matériel à propos du contrôle des expertises et, plus spécialement quand on leur a demandé s'ils leur arrivaient d'accompagner les experts et s'ils estimaient souhaitable le développement de cette pratique.

Pratiquement, aucun des juges des référés interrogés n'accompagne régulièrement les experts lors de la visite des logements objets de désordres de la construction. Quand ils y vont, c'est à titre exceptionnel. En effet, le manque de temps consécutif à l'insuffisance des effectifs affectés aux conflits occasionnés par les désordres de la construction (magistrats, secrétaires) ainsi que la faiblesse des moyens matériels mis à leur disposition ne leur permettent absolument pas de telles pratiques qu'on aurait tôt fait de qualifier de fantaisistes. *"On n'a pas une soirée de libre"* dit l'un en montrant la montagne de dossiers se trouvant sur son bureau, *"Il faudrait doubler le nombre de magistrats"* poursuit un autre. Et un troisième d'ajouter ; *J'ai 700 expertises par an, comment voulez-vous que j'assiste, ne serait-ce qu'à un tout petit nombre d'entre*

---

(1) Où il traite essentiellement des problèmes autres que ceux de l'immobilier : divorces, accidents de la circulation, etc...

elles ? On n'a pas de secrétaire, on n'a pas de dactylo. C'est tout le problème de l'organisation judiciaire".

Cependant, cela ne les empêche pas d'assister aux expertises chaque fois qu'ils l'estiment absolument indispensable : possibilité d'une conciliation, soutien moral de l'expert dans les cas où ils sentent des résistances particulièrement fortes et mal fondées de la part du ou des défendeurs ou, simplement, dans le but de se familiariser davantage avec certains problèmes techniques particuliers comme ceux concernant l'étanchéité des toitures-terrasses ou inédits : nouveaux procédés de préfabrication, par exemple. (1)

En fait, il ne s'agit que d'un petit aspect du problème des expertises sur lequel nous allons revenir en traitant des difficultés rencontrées par les juges des référés pour définir rigoureusement la non-contestabilité de l'obligation.

3.2. - Difficultés rencontrées dans la mise en application des textes :

établissement de la non-contestabilité de l'obligation, risques d'empiètement sur les prérogatives du juge du fond, dangers lors de l'attribution de la provision.

Avec l'exposé qu'on va présenter des difficultés rencontrées à l'occasion des expertises et des relations juge des référés/juge du fond, nous pénétrons effectivement dans l'arène où se déroulent des batailles particulièrement vives malgré l'apparence feutrée qu'elles peuvent avoir pour un observateur non averti. L'enjeu est d'importance, notamment à propos de la recherche du caractère non contestable de l'obligation, car il y va de l'avenir du référé provision. Somme toute l'évocation de ces traverses constitue une bonne introduction à la partie suivante au cours de laquelle on analysera les raisons poussant le milieu des constructeurs à s'opposer à l'extension de cette nouvelle procédure et même au principe du référé provision : limitation à l'urgence.

3.2.1. - Difficultés pour définir rigoureusement la non-contestabilité de l'obligation : la maîtrise du corps des experts, le contrôle de la qualité des expertises, la présence de groupes économiques puissants et influents.

Ainsi qu'on l'a déjà signalé, la recherche de la preuve véritable de la non contestabilité, (*"cas où l'obligation n'est pas sérieusement contestable"*) constitue la préoccupation majeure du juge des référés. Si ce dernier n'a pu parvenir à l'établir, il ne peut attribuer de provision ou, s'il l'accorde, il risque fort de voir sa décision infirmée en Appel.

Et en effet, ce n'est pas facile. Dans la construction, les activités des différents corps d'état sont étroitement interdépendantes et les responsabilités très souvent profondément intriquées. De plus, étant donné le système des garanties légales, les assurances occupent une place capitale chaque fois qu'il y a litige, ce qui complique les choses. On est donc loin, comme le faisait remarquer un juge des référés, de la simplicité des situations telle qu'on la rencontre dans d'autres domaines comme le non-paiement d'un loyer ou les accidents de la circulation en raison d'une codification poussée des règles de conduite :*"S'il n'est pas contestable qu'on doit*

(1) Sur ce problème se reporter au chapitre I de la 2ème partie p.117 où l'on cite l'exemple d'un magistrat mettant en oeuvre la procédure de consultation.

un loyer ou qu'on a franchit une ligne jaune, par contre, il se peut fort bien qu'i y ait des défauts ou des vices de construction sérieusement contestables engageant la responsabilité, soit du promoteur, soit des entreprises".

Aussi, le magistrat doit-il très souvent s'efforcer de remonter la filière des responsabilités afin de découvrir le ou les responsables. Ainsi il sera dans l'obligation d'étudier de près les actes de chacun des intervenants - et ils sont souvent nombreux - : le promoteur, le vendeur, le bureau d'études ou l'architecte, le bureau de contrôle, l'entreprise générale s'il y a, les sous-traitants,et parfois aussi, de jeter un coup d'oeil du côté des acquéreurs et de leur syndic, s'ils sont en copropriété. C'est là précisément que commence ce que certains appellent *"la partie de tennis"* ainsi qu'on l'a signalé à propos des condamnations in solidum. Chacun rejette la responsabilité sur le voisin comme le rappelle ce juge des référés : *"On appelle le promoteur lequel déclare n'y être pour rien. D'après lui, c'est soit l'entreprise de gros oeuvre, soit l'étancheur (il s'agit de fuites au niveau de la toiture), lesquels se retournent à leur tour contre l'architecte ou contre tel ou tel sous-traitant, ou encore contre le fournisseur du produit utilisé ou encore le fabricant lui-même ... Donc, la difficulté essentielle, c'est qu'on a affaire à un responsable principal et, en plus, à 4 ou 5 au-dessous. Et les cinq ont tous des réactions d'anguille : ce n'est pas moi, c'est le voisin".*

Bien qu'on ait déjà évoqué ce phénomène des mises en cause consécutives ou simultanées et de l'esquive généralisée des responsabilités (cf. l'analyse d'une ordonnance d'un juge des référés 2.3.1.)(1) il nous paraît utile d'évoquer un autre fait semblable avant de passer au point le plus important, à savoir, l'examen des conditions essentielles pour l'établissement de la non contestabilité : connaissance certaine de la cause réelle des désordres et, surtout, maîtrise par les juges des référés des experts et du suivi des expertises.

Dans le cas en question, il s'agit des conséquences désastreuses de l'emploi d'un produit d'étanchéité ayant pourtant reçu des homologations indispensables à son emploi et exigées par les assurances. C'est une situation qui revient assez souvent et dont l'illustration la plus remarquable a un nom et une histoire : le ROOFMAT. L'examen des difficultés techniques et de l'invraisemblable imbroglio juridique (2) auquel ce matériau a donné lieu demanderait, à lui seul, une fort longue étude. Dans le cas ci-dessous, il s'agit d'un autre procédé d'étanchéité. Nous n'entrerons pas dans les détails techniques, notre but étant simplement d'illustrer le phénomène des responsabilités en cascade.

Il s'agit donc d'un pavillon ultra moderne construit selon des méthodes américaines pour le compte d'un artiste célèbre qui, bien sûr, n'a pas lésiné sur le prix. Or, il se trouve qu'il pleut dans cette villa. Toutes les moquettes sont imbibées d'eau parce que les

(1) Cf. aussi chapitre III, 2ème partie.

(2) qui tient, entre autres choses, au fait qu'il s'agit d'un produit d'origine américaine

procédés utilisés pour l'étanchéité de la terrasse s'avèrent défectueux malgré leur homologation et malgré qu'ils soient couverts par les assurances, du moins en partie.

Le propriétaire engage un procès et demande une provision afin de faire entreprendre des travaux. Or, précise le magistrat nous ayant rapporté ce cas *"on n'a pas pu leur accorder une provision parce que l'architecte et l'entreprise ne s'estiment pas responsables. On leur a demandé d'employer des matériaux et un procédé ultra moderne, ce qu'ils ont fait, après avoir pris leurs précautions.* L'architecte déclare *"qu'on lui a donné des indications sur le matériau qui lui paraissaient parfaites, acceptables"*. Quant à l'entreprise, elle estime que sa responsabilité n'est pas en cause étant donné qu'elle a suivi les instructions de pose. Et tous les deux de rejeter la responsabilité sur le fabricant, lequel répond, imperturbable *"que son produit est homologué, donc qu'il est bon"*.

Ce processus de "réactions en chaîne" étant rappelé, il reste à examiner maintenant les conditions indispensables qu'un juge des référés doit réunir pour établir que *"l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable"*.

Pour effectuer cette démonstration, préalable absolu à l'octroi de toute provision, les juges des référés doivent réunir trois conditions fondamentales. Premièrement, maîtriser les conditions d'exercice de la profession d'expert ce qui est un gros problème ; deuxièmement , s'assurer de la qualité de l'expertise ; troisièmement, espérer que les magistrats, juges des référés ou autres ne se trouvent pas en présence d'une structure socio-économiques hermétiquement close où la trame particulièrement serrée des réseaux d'influence,fait que que personne n'est réellement indépendant.En d'autres termes, tout le monde est l'obligé et parfois le complice de tout le monde. L'architecte sera gêné pour faire son expertise s'il sait que son carnet de commandes risque d'en pâtir. Le magistrat retiendra peut-être pour valable une expertise présentée par un ingénieur de grand renom sur la place de X ou de Y, alors que ce dernier a des liens si étroits avec tel promoteur et, éventuellement, tel homme politique qu'on peut parfois douter de certaines de ses conclusions. (1). Et ainsi de suite pour chacune des parties en présence. En langage courant, on appelle ça *"le panier de crabes"* ou la *"la maffia"*. Bien sûr, c'est en province, beaucoup plus qu'à Paris, qu'on trouve de telles situations de blocage. A Paris, malgré une indépendance incontestablement plus grande, les avocats d'acquéreurs sont parfois l'objet de vives pressions de la part de groupes économiques dominants.

Mais on reviendra sur cet aspect capital (2). Qu'il suffise pour l'instant de retenir que la recherche de la non contestabilité ou même simplement de la cause objective des désordres est, de facto, impossible quand existent des structures socio-économiques si bien repliées sur elles-mêmes qu'elles sont et risquent de rester longtemps sous la coupe du groupe le plus puissant. Autant dire que, dans ces cas

---

(1) On citera un exemple bref mais frappant lors de la rapide analyse qu'on fera de la situation en province.

(2) Notamment à propos de la situation en province que nous avons jugé préférable de traiter en une seule fois étant donné l'intrication des problèmes.

le référé provision est pratiquement inapplicable contrairement à ce qui se passe à Paris. La loi vient se briser contre les bastions constitués par les groupes socio-économiques locaux.

Etant donné que finalement en attribuant une provision, le juge des référés touche presque au fond - n'a-t-on pas parlé de *"référé de fond"* lors du lancement du référé provision - il est absolument indispensable qu'il s'entoure des meilleures garanties possibles, c'est-à-dire qu'il maîtrise bien le corps des experts et qu'il s'assure de la qualité de l'expertise.

a) Maîtriser le corps des experts, première condition à la définition d'une rigoureuse non-contestabilité.

Maîtriser, cela ne veut pas dire, comme l'affirment certains avocats de défendeurs (cf. infra), imposer une autorité tatillonne et sévère sur les experts. Pour les juges des référés interrogés, maîtriser le corps des experts implique qu'ils sachent les choisir correctement, qu'ils les connaissent bien et enfin, qu'ils parviennent à les contrôler, c'est-à-dire à apprécier leur autorité en matière d'expertise.

Effectuer un choix satisfaisant, cela veut dire veiller aux trois points suivants :

Premièrement, savoir s'entourer de personnes qualifiées ayant fait leurs preuves.

Deuxièmement, faire comprendre aux nouveaux experts et surtout aux anciens que, depuis la publication du Nouveau Code, de profondes transformations sont intervenues dans les relations entre l'institution judiciaire, en l'occurence le juge des référés, et les experts. Le travail du juge des référés consiste donc à les informer ou à leur rappeler que les conceptions passées de l'expert-arbitre, procédant de lui-même aux conciliations, sont révolues. Désormais, un tout autre esprit doit présider aux relations entre juge des référés et experts et, surtout, l'expertise doit être considérée comme une mission de service public. Certes, les experts conservent leur statut de profession libérale mais doivent concevoir leur travail d'une façon profondément différente comme l'explique avec clarté et vigueur ce juge des référés. (Précisons qu'il s'agit de la province et qu'à Paris, la situation est différente).

"Les experts n'ont pas compris que, maintenant, ils sont devenus les auxiliaires du juge et non pas les auxiliaires des parties comme autrefois. Le contenu et la définition de l'expertise ont changé totalement : on met l'accent sur la notion de service public. L'expert assume une mission de service public. Il est l'auxiliaire du juge (1).

---

(1) "C'est l'oeil du juge" comme disait un expert

Il doit rendre compte au juge de toutes les difficultés. Et c'est au juge à faire en sorte que l'expertise se fasse dans des délais raisonnables".

Mais il est des cas, notamment en province, où un tel langage aussi compréhensif ne suffit assurément pas. Etant donné la rigidité de certaines structures socio-économiques, le poids de certains intérêts ou, simplement, l'inertie dûe aux habitudes, le magistrat doit - et ce sera le troisième critère de choix mais aussi de contrôle des experts - savoir imposer son autorité.

Il appartient au juge des référés chargé du contrôle des expertises de faire comprendre aux experts qu'ils doivent modifier leur comportement étant donné que leur nomination dépend de la Justice et non plus des parties comme autrefois. Ce qui implique une rupture radicale avec les habitudes passées qui ne va pas toujours sans mal ainsi que le rappelle ce président de Cour d'Appel : *L'expert relève du juge et non plus des parties. C'est pour cela que nous ne désignons plus les experts comme autrefois d'accord-parties, ce qui était très grave. Avant les avocats étaient maîtres de l'expertise. Ils disaient à l'expert - et croyez bien que c'est vrai puisque je l'ai lu dans une correspondance - "Je ne vous ferai plus désigner". A l'époque, ils pensaient que leur désignation dépendait de leurs bonnes volontés à l'égard des conseils des parties. Tandis que maintenant, les experts font attention".*

C'est donc un point central sur lequel on reviendra à propos de l'examen des résistances opposées par les milieux de la construction et, probablement, une pierre d'achoppement de la nouvelle réforme.

Les juges des référés doivent ensuite maintenir un contact permanent avec les experts ce qui implique qu'ils entretiennent de bons rapports avec eux - c'est l'évidence et c'est le minimun indispensable - et surtout qu'ils les connaissent et les contrôlent bien. Non seulement ils doivent tout savoir des spécialités de chacun, des compétences particulières de tel ou tel, de façon à pouvoir les désigner en toute connaissance de cause, mais surtout il leur est indispensable de connaître les qualités propres de chaque expert en particulier, celles où entrent en jeu l'autorité, la psychologie et l'habileté, toutes aptitudes primordiales dans la conduite d'une expertise. D'où l'intérêt de l'assistance du juge aux expertises. Or elle n'est pratiquement pas possible au grand regret des juges des référés. Ils sont persuadés que cela leur apporterait, outre une meilleure connaissance réciproque, une plus juste appréciation des rôles complémentaires du magistrat et de l'expert. C'est cet ensemble de choses que souligne ce magistrat : *"Il est très important d'aller sur place pour pouvoir contrôler la qualité des experts ... Il faut voir l'expert sur le terrain : autorité, psychologie, compétence. Tout un ensemble de choses ... L'autre intérêt du déplacement du juge, c'est de pouvoir déceler les éventuelles possibilités de conciliation, chose que l'expert ne peut plus effectuer. De plus, l'expert voit le point de vue technique mais pas le point de vue juridique".*

Les observations ci-dessus sont malheureusement très fragmentaires. Seule une recherche bibliographique ou une enquête permettrait de tracer les évolutions de chacune de ces professions et, en particulier, de celle des experts. Mais dans le cadre de cette étude, nous ne pouvions faire autre chose que d'entrebailler la porte ...

b) Deuxième condition indispensable à la définition de la non-contestabilité : veiller à la qualité de l'expertise.

C'est l'évidence même mais c'est plus facile à dire qu'à faire.

Pour qu'une expertise soit de bonne qualité, c'est-à-dire pour que le magistrat puisse trouver les éléments indispensables pour se faire une idée de la situation et, au bout du compte, rendre son ordonnance, plusieurs conditions doivent être réunies. L'expertise doit, premièrement être techniquement irréprochable, deuxièmement bien situer les responsabilités sans bien sûr aller jusqu'à les définir complètement et définitivement, troisièmement être aussi complète que possible et être achevée dans des délais raisonnables. Si la dernière est moins importante, en revanche, les deux premières : valeur technique et localisation des responsabilités, sont primordiales. Sans cela, le juge des référés ne peut pas établir solidement la non-contestabilité qui est au fondement même du référé provision.

- Une bonne expertise passe par une amélioration des conditions d'exercice de la profession : qualification, spécialisation, disponibilité.

La qualité, notamment la qualité technique, est d'autant plus importante que le juge des référés, même s'il ne va pas au fond et même si le juge du fond n'est juridiquement pas lié par ses décisions, engage moralement sa responsabilité et, éventuellement, la crédibilité de la Justice. Elle l'est aussi en raison de l'importance des sommes engagées. Ainsi, dans le cas des pavillons dont les toitures avaient été arrachées, la provision s'élevait à 1 200 000 francs soit 20 000 francs par logement. On mesure donc l'importance de l'enjeu : il y va de la certitude de la créance.

Or, si dans de nombreux cas cette qualité est satisfaisante, il en reste beaucoup d'autres où, d'après certains des interviewés - au premier rang desquels il faut citer les avocats de constructeurs - elle laisserait profondément à désirer. Aux dires de ces derniers, la cause essentielle de l'insuffisante qualité des expertises tient, d'une part aux *"lamentables conditions d'exercice du métier"*, selon leur propre expression auxquelles l'institution judiciaire a réduit les experts et, d'autre part, à *"l'excessive rapidité"* avec laquelle sont conduites les expertises.

On pourrait résumer la pensée des avocats de constructeurs de la façon suivante. Autrefois, l'expert exerçait une profession indépendante : il était libre et choisissait ce qui l'intéressait. Aujourd'hui, étant donné la main mise par la Justice sur les experts, il a perdu sa liberté,

il ne choisit plus ses clients et se voit contraint de se plier aux exigences de l'institution judiciaire. C'est ce qu'explique en termes très sévères un avocat de constructeurs : *"La Justice a mis en place des magistrats chargés du contrôle des expertises qui ont agi avec une autorité dans le choix des experts ! ... tandis qu'autrefois, c'était l'Ordre qui les proposait et les magistrats choisissaient. Avant, on les forçait presque pour être experts, maintenant, ce sont des gens qui sollicitent pour être expert. Ce sont des gens en fin de carrière, pour ne pas dire très vieux et hors d'âge, qui n'ont jamais construit. Il y a une collection d'incompétents extraordinaires ... Ce sont des fruits secs qui vivent misérablement de l'expertise parce qu'ils n'ont pas les moyens de construire".*

Propos particulièrement durs n'engageant que leur auteur et que nous rapportons uniquement pour soulever les problèmes que posent effectivement les conditions actuelles d'exercice de la profession d'expert judiciaire. Car il y a bien un problème puisque avocats d'acquéreurs, magistrats et même certains experts eux-mêmes, nous ont fait part de leurs critiques et de leurs doutes. De toutes manières, on ne peut, dans le cadre de ce travail, aller au-delà de ces observations de style impressionniste. Nous voulions simplement attirer l'attention sur ce point car il rejaillit directement sur la recherche d'une rigoureuse non-contestabilité.

La seconde raison à l'origine de l'insuffisante valeur des expertises réside, toujours selon les avocats de constructeurs, dans la hâte avec laquelle sont conduites les expertises. Si l'expert n'a pas le temps suffisant pour enquêter, il risque de commettre des erreurs, ou, plus souvent, de rendre un rapport approximatif sur lequel le magistrat devra se fonder. Sans compter que, très fréquemment dans la construction, il est malaisé de détecter rapidement la cause réelle du sinistre. C'est le cas pour l'étanchéité, pour les nouveaux procédés de préfabrication, ainsi que dans tous les cas où des travaux ayant été entrepris, l'élucidation de l'origine du sinistre devient plus délicate encore.

Bien sûr, ces rudes critiques reflètent la résistance du milieu des constructeurs au développement du référé provision. Mais, elles sont aussi l'illustration d'un malaise certain et de difficultés bien réelles et bien quotidiennes dont les magistrats, et aussi les avocats d'acquéreurs interrogés, sont pleinement conscients, comme on va pouvoir s'en rendre compte en examinant la seconde des conditions nécessaires pour obtenir une expertise pleinement utilisable.

- Une bonne expertise doit bien situer les responsabilités.

C'est ce que s'efforcent de faire les experts estimant très insuffisante la seule description des aspects techniques : *"En rédigeant l'expertise il faut penser à celui qui endossera la responsabilité et qui paiera. Il faut conseiller le magistrat sur les mesures à prendre mais aussi indiquer qui paiera sinon ce dernier risque de condamner in solidum".*

Mais les plus exigeants dans ce domaine sont les magistrats et, en particulier, les Présidents de Cour d'Appel bien placés pour juger des erreurs et inexactitudes commises notamment au niveau de l'expertise : *"La qualité du pré-rapport est indispensable. S'il est à la hauteur on peut poser le problème des responsabilités dès le départ, du moins peut-on déceler les bévues majeures. Ainsi on peut savoir, avec de fortes chances de ne pas se tromper, quel est le principal responsable. Inversement, si le pré-rapport est contesté on est gêné. Souvent le rapport comprend quatre pages et dix ou quinze lignes essentielles de conclusion et le magistrat est obligé de bâtir des conclusions avec ces dix lignes. Donc la qualité de l'expertise et de l'expert est indispensable : c'est la condition sine qua non pour établir avec certitude la créance".*

- Une bonne expertise doit être aussi complète que possible, et surtout, être rendue dans des délais raisonnables.

S'il y a des lacunes trop importantes et, surtout, si l'expert ne montre pas qu'il a fait le tour du problème, il y a de fortes chances pour qu'on soit obligé d'en demander une deuxième, ce qui est cause de retard. Mais, surtout, une expertise satisfaisante doit être effectuée dans des délais raisonnables. C'est l'esprit du référé provision qui le veut ainsi et c'est aussi dans le but de protéger l'expert contre les pressions des défendeurs qui ont tout intérêt à faire traîner les choses en longueur.

Ce sont toutes ces difficultés inhérentes au statut des experts, à leurs conditions de travail et au déroulement de l'expertise, sans compter bien d'autres n'ayant pas été évoquées ici, qui ont conduit ce Président de Cour d'Appel à suggérer au juge des référés la règle de travail suivante :*"Pour être sûr que la responsabilité soit non-contestable, il faut que vous pensiez que d'une manière aveuglante, le tribunal condamnera"*...

c) L'existence de groupes socio-économiques puissants et influents : obstacle majeur à l'établissement d'une rigoureuse non-contestabilité.

Quand on sait la longueur et les difficultés rencontrées dans les tribunaux comme ceux de Paris où pourtant existent des conditions propices au référé provision pour l'établissement d'une rigoureuse non-contestabilité, on ne peut qu'être sceptique à la pensée, qu'en province, viennent se surajouter à tout cela des groupes socio-économiques fermés et influents. Par leur puissance et leur action, ils paralysent les experts, gênent les magistrats et contrecarrent les projets des associations d'usagers. C'est un point capital que nous aborderons une fois achevé l'examen des obstacles juridiques. En effet, il nous semble préférable, dans un souci de cohérence, d'analyser globalement l'ensemble des résistances qu'éveille le référé provision, notamment en province, bien que Paris n'en soit nullement exempt.

3.2.2. - Autre difficulté : les craintes de certains juges des référés d'empiéter sur les prérogatives du juge de fond

Notre enquête n'ayant pas été réalisée auprès des juges de la mise en état, pour les raisons mentionnées plus haut, il est bien difficile, pour ne pas dire impossible, de présenter leurs positions à l'égard du référé provision. Toutefois, d'après les quelques indications en notre possession, on peut affirmer, sous toutes réserves, que dans l'ensemble, ils apparaissent davantage timorés que les juges des référés. Savoir qu'ils auront à trancher au fond les rend prudents. Malgré cette timidité quasi générale, il paraîtrait qu'on assiste à une évolution positive, principalement à Paris.

Quant aux juges des référés interrogés, ils semblent partagés entre deux attitudes opposées. D'un côté, il y a ceux que la crainte d'empiéter sur les prérogatives du juge du fond rend particulièrement prudents, de l'autre, se trouvent ceux qui, au contraire, estiment pour de multiples raisons (expérience, indépendance à l'égard des milieux professionnels, autorité, etc ...) que les risques valent la peine d'être courus : *"les avantages étant, tous comptes faits, nettement supérieurs aux inconvénients".*

Les réticences des premiers s'expliquent par un ensemble de raisons où se mêlent le sociologique et le doctrinal, sans qu'on puisse toujours distinguer avec netteté lequel de ces deux facteurs est prépondérant.

L'administration judiciaire, comme toute institution, est soumise à un certain nombre de pesanteurs sociologiques ainsi que le rappelle un président de tribunal : *" Nous avons aussi, de notre côté, des traînards ... Il reste encore à convaincre quelques magistrats, notamment ceux des anciennes générations. Etant donné qu'ils ont vécu toute leur carrière dans un certain état de choses, il leur est difficile de s'y remettre".* On n'en dira pas davantage sur ce sujet passablement rabâché.

Mais ce sont le plus souvent les aspects plus spécifiquement doctrinaux qui sont mis en avant par cette catégorie de magistrats.

Sans retracer la préhistoire du référé provision, on peut cependant rappeler, comme on l'a déjà fait, toutes les résistances qui se sont manifestées, soit avant, soit pendant son "lancement". On ne pouvait pas concevoir, déclare un magistrat, que le juge des référés - juge unique, juge du provisoire - puisse toucher au fond. Il y avait des professeurs qui disaient : *"C'est scandaleux, ce n'est pas possible". Alors que, en ce qui me concerne, je persiste à penser - et je ne suis pas le seul - qu'on aurait pu accorder une provision même dans l'ancien Code de Procédure. Ainsi, on pouvait fort bien faire saisir un journal, un livre, donc on aurait pu tout aussi bien accorder une provision. Mais à l'époque, c'était ainsi ..."*

D'ailleurs, ces résistances persistent encore, notamment en province, ainsi que chez les juges de la mise en état. *"Certes, se disent bien des juges des référés, la décision qu'on prend est provisoire, elle n'a pas l'autorité de la chose jugée : Le juge des référés est un juge qui ne peut pas faire préjudice au fond. Il peut prendre*

toutes les mesures mais ne s'immisce pas au fond. En d'autres termes, il dit : "Je ne dis pas que vous ayez raison mais je ne dis pas, non plus, que vous ayez tort". Raisonnement parfaitement logique qui ne fait pas grand cas, ni de l'influence morale exercée par cette décision sur le juge du fond, ni de l'incompréhension que pourrait susciter, chez les copropriétaires, un revirement d'attitude pouvant impliquer le remboursement de la provision, par exemple. *"C'est provisoire, fait remarquer un juge des référés, seulement si vous accordez 10 millions (d'anciens francs) et que le bonhomme les garde, le provisoire devient du définitif pour celui qui les a"*.(1)

Il n'en faut pas plus, surtout quand on songe à la complexité des recherches en responsabilité, spécifique au secteur du bâtiment, pour que des magistrats assez anciens, habitant la province, et vivant dans un milieu relativement fermé en viennent à s'interroger sur les chances effectives d'application de cette nouvelle procédure et ce, même s'ils sont, au plan des principes, partisans du référé provision. Sans compter que pour ces derniers comme pour d'autres magistrats pourtant mieux armés, il y a souvent *"la peur d'entrer en conflit avec la doctrine, c'est-à-dire, d'être infirmé en appel, en cassation, d'être ereintés par une note au DALLOZ, etc ..."*

Notons, avant d'indiquer la position des magistrats considérés comme les plus dynamiques, que les avocats des constructeurs mais aussi ceux des acquéreurs, partagent les craintes évoquées ci-dessus. De même, si les décisions du juge des référés n'engagent pas le juge du fond, il n'en reste pas moins vrai que ce dernier est "pratiquement ligoté".

Cependant, à côté de cette première catégorie de magistrats réservés ou sceptiques envers le référé provision et habitant généralement en province, existe un autre groupe faisant preuve d'un plus grand dynamisme et de beaucoup plus d'audace.

On sait (cf. supra 2.3. et surtout 2.3.1.) les initiatives qu'ils ont prises, initiatives ayant considérablement contribué au développement et à la notoriété du référé provision. Aussi n'y reviendra-t-on pas.

Etant donné leur pratique du référé provision, ils sont particulièrement conscients des risques encourus. Mais cela les empêche nullement d'aller de l'avant car, disent-ils, *"les avantages sont supérieurs aux inconvénients"*. Motif qui prend toute sa valeur quand on compare la situation présente à ce qui se faisait avant la mise en application de cette réforme. *"Entre le risque d'avoir mettons 10 % ou 15 % de bavures, déclare un magistrat bien au fait de l'histoire du référé provision, et celui de laisser traîner les choses indéfiniment , aucune hésitation n'est possible"*. (cf.2.2 et surtout 2.2.1. : le bon droit).

---

(1) A ce propos, il serait intéressant de connaître le nombre de décisions des juges du fond contraires à celles des juges des référés comme, par exemple, le nombre de remboursements réclamés aux demandeurs.

Mais ce n'est pas là la seule preuve de leur hardiesse toute imprégnée de prudence. C'est en effet dans leurs rangs qu'on rencontre ceux demandant que le référé provision soit interruptif du fond, c'est-à-dire, qu'il suspende les délais de garantie, en particulier, de la décennale. Mais cela reste un souhait, tant il est vrai que *"seul un nouveau texte pourrait modifier la situation, la jurisprudence risquant d'être trop divergente dans ce domaine"*.

En attendant les problèmes demeurent, en particulier, ceux relatifs au cumul des compétences entre le juge des référés et le juge de la mise en état. L'action en référé n'étant pas interruptive des délais de garantie (1), les acquéreurs sont obligés d'introduire parallèlement à l'action en référé, une action au fond. C'est, semble-t-il, pratique courante chez les avocats d'acquéreurs dont le but est aussi de pouvoir obtenir des indemnités. Tel est le cas lorsqu'il y a perte d'habitabilité consécutive à des réparations ayant réduit la superficie du logement, par exemple, lors de l'édification de doubles cloisons indispensables pour améliorer l'isolation phonique.

Or, dès l'introduction d'une action devant le juge de la mise en état, le juge des référés cesse d'être compétent. Cette procédure a deux conséquences. D'une part, elle fait perdre tout l'intérêt du référé provision : rapidité, simplicité, souplesse ... et d'autre part, elle allonge beaucoup les délais, étant donné la lenteur des démarches au niveau de la mise en état. C'est pourquoi ces magistrats et, bien davantage encore, les avocats d'acquéreurs souhaitent vivement que le Juge des référés puisse intervenir par délégation du juge de la mise en état lorsqu'une action est engagée au fond. Proposition qui aurait le mérite de la simplicité ce qui, assurément, ne serait pas pour déplaire aux acquéreurs.

3.2.3. - Difficultés ayant trait à l'attribution de la provision : insolvabilité, utilisation de la provision, montant alloué.

On aurait souhaité pouvoir présenter quelques chiffres, même approximatifs, en ce qui concerne la fréquence des provisions attribuées et leurs montants. Malheureusement, aucune statistique de ce genre n'existant à Paris, et, bien sûr, pas davantage en province, le référé provision étant pratiquement inappliqué, on ne peut que fournir des indications fragmentaires. C'est ainsi qu'à Paris, sur 12 000 référés annuels, il y a environ 1 200 référés provision dont une grande majorité concerne les accidents de la circulation.

Ceci étant dit, il semble bien que l'attribution de la provision suscite un certain nombre de craintes ou de réserves auprès des avocats de constructeurs mais aussi chez les avocats d'acquéreurs, et même, chez certains juges des référés.

---

(1) Détail qu'ignorent de nombreux acquéreurs qui ainsi, se font piéger très fréquemment en matière de garantie biennale.

La première d'entre elles est la peur de l'insolvabilité du débiteur pour le cas où l'ordonnance serait infirmée en appel : modifications des imputations, remboursement partiel ou éventuellement total, etc ... Certes les cas de ce type sont probablement assez rares d'après ce qu'on croit savoir, les statistiques étant, bien sûr, inexistantes. Cependant, le risque existe. D'où la prudence des magistrats, notamment lorsqu'il s'agit de dossiers douteux ou simplement délicats.

Quant aux avocats de constructeurs, ils font preuve, sur ce sujet comme sur d'autres (cf. infra 3.3.), d'une certaine méfiance. Si juridiquement aucune difficulté ne se présente, les débiteurs étant tenus de rembourser la provision, en réalité, il est possible de rencontrer des cas où la récupération risque d'être plus ou moins délicate : difficulté pour atteindre les copropriétaires, surtout s'ils sont nombreux, disparition de tel ou tel intervenant : promoteur, entreprise, etc ...

Le deuxième motif à l'origine de la méfiance concerne l'utilisation des sommes allouées. Si, dans la très grande majorité des cas, la provision sert effectivement à payer les réparations prévues, il n'en est pas moins vrai qu'existent des situations où elle est utilisée à d'autres fins, aussi étonnant que cela soit. On nous a signalé deux cas de ce genre. Dans l'un, l'argent accordé par l'intermédiaire du tribunal pour réparer des "fissurettes" a été employé à la réfection du chauffage central. Dans l'autre cas, les copropriétaires ont demandé au syndic de l'immeuble de ne pas procéder aux travaux prévus (édification de doubles cloisons en vue d'améliorer l'isolation phonique) mais de leur verser la provision sous forme d'indemnité. Devant les dérangements et la perte d'habilité que ces travaux allaient leur procurer, ils ont préféré, au dernier moment percevoir des indemnités. Ceci dit, il faut bien se garder de tirer des conclusions qui ne pourraient être que prématurées.

Enfin, dernière raison d'inquiétude, surtout pour les avocats de constructeurs : le montant trop élevé de certaines provisions qui parfois, vont jusqu'au plein de la créance. Or, d'après eux, une telle pratique qui se justifie seulement dans des cas exceptionnels où l'on raisonne en tout ou rien, (par exemple, remplacement de canalisations corrodées) n'est pas valable juridiquement puisque cela relève du juge du fond.

Mentionnons pour finir sur ce dernier point la prudence de certains magistrats qui veillent à ne pas attribuer de provisions trop élevées afin de ne pas donner prise aux plaideurs abusifs demandant à *"bénéficier du confort d'une Mercédès alors qu'ils ont acheté une bien modeste 2 CV"*. Reste bien sûr, le problème de la plus value apportée parfois à l'immeuble, ce qui, évidemment, est l'objet de nombreuses discussions.

3.3. - L'opposition du milieu des constructeurs au référé provision.

Manque d'accessibilité à la Justice, insuffisance des effectifs de magistrats affectés à ces tâches, statut des experts ne leur assurant pas une protection suffisante contre les pressions des groupes économiques ou autres, difficiles conditions de travail de ces derniers, expertises souvent imparfaites, sont autant d'obstacles importants au développement du référé provision immobilier.

Mais, à notre avis, ce n'est pas là que se trouvent les difficultés majeures entravant l'extension de cette nouvelle procédure. La cause essentielle, déjà entrevue à diverses reprises, tient essentiellement dans le comportement oppositionnel du milieu des constructeurs au premier rang desquels il faut placer les assurances de la construction, puis les avocats de constructeurs, en particulier, ceux spécialisés dans la défense des promoteurs.

On présentera donc, au cours de cette dernière section de cette troisième partie consacrée à l'exposé des obstacles surmontés par le référé provision, quelques indications sur les pratiques des assureurs, sur les conceptions et les motifs d'opposition propres aux avocats de promoteurs, pour terminer enfin par l'évocation des problèmes soulevés par l'application du référé provision dans la ville de province où nous avons enquêté. Ce sera une excellente façon de synthétiser les principales difficultés rencontrées par le référé provision.

Evidemment, il ne s'agit que d'indications de tendances car l'analyse approfondie des antagonismes sociaux révélés par la mise en oeuvre du référé provision exigerait des travaux nettement plus importants.

3.3.1. - La force d'inertie opposée par les Assurances de la construction.

Il n'est évidemment absolument pas question d'aborder dans les lignes qui suivent, le problème fondamental du rôle économique rempli par les Assurances de la construction. Ce point a déjà été partiellement traité dans le rapport de la Commission interministérielle de la réforme de l'assurance-construction auquel nous avons déjà fait allusion dans d'autres chapitres de ce rapport. Par ailleurs, c'est un sujet qui réclamerait, à lui seul, une réflexion approfondie qui ne peut être menée dans les limites de ce travail sur le rôle et la place de la Justice dans la résolution des malfaçons. On laissera donc de côté tout ce qui concerne les insuffisances de certains types d'assurances, comme par exemple, l'assurance maître d'ouvrage - peu coûteuse mais aussi très peu protectrice - ou encore, ce qui a trait à d'autres aspects parfois choquants tels que la multiplicité des franchises et le caractère trop élevé de leurs montants. Ces aspects certes importants mais qui n'ont pas leur place dans ce chapitre étant écartés, on se contentera d'évoquer rapidement dans les lignes suivantes quelques-unes des pratiques habituelles des assureurs en se basant sur les "dires" des personnes interrogées.

Très schématiquement, on peut dire que l'action des assureurs est perçue par les différentes parties comme visant essentiellement à éliminer le maximum de conflits et à retarder, autant que faire se peut, toute décision définitive. Pratiques normales dira-t-on de la part d'un assureur qui se doit de tout vérifier avant d'accorder la moindre indemnité. Opinion qui assurément est fort loin d'être partagée par les différentes catégories de personnes interrogées, comme on va s'en apercevoir.

Lorsque les assureurs sont contactés par les usagers avant l'introduction de toute action en Justice, ils s'arrangent généralement pour faire traîner au maximum surtout si la date de fin de garantie n'est pas très éloignée. Très souvent aussi, ils usent et abusent de la crainte qu'inspire la Justice aux acquéreurs de logement afin de faire accepter leurs propositions d'arrangement à l'amiable. *"Les acquéreurs, déclare un juge des référés, se heurtent aux assurances qui attendent, se renvoient la balle, espèrent bien le renoncement des copropriétaires ... La peur de la Justice, c'est un argument coercitif "*...

Une fois l'action introduite en Justice par les usagers ou par tout autre demandeur, les assurances font tout ce qui est en leur pouvoir pour retarder encore le dénouement partiel ou définitif de l'affaire. S'il s'agit d'un propriétaire isolé, elles parient sur son découragement, qui est probablement assez fréquent. S'il s'agit d'un promoteur important, elles n'en poursuivent pas moins leur action retardatrice d'autant plus qu'il n'est pas rare de voir de tels promoteurs faire eux-mêmes l'avance des travaux, surtout si leur image de marque est en jeu. Et même lorsque la décision est quasiment prise et qu'elles savent donc que la dépense sera à leur charge, elles n'en continuent pas moins de discuter pied à pied utilisant des prétextes souvent futiles quand ce n'est pas de leur part pure mauvaise foi : *"Si un toit d'ardoises est à refaire, les assurances arrivent à vous démontrer que cela tient au fait que les crochets sont trop courts d'1 ou 2 mm !...Autre cas. Il s'agit d'une biscuiterie dont le sol (18 000 m2) est à refaire complètement, comme le démontre le rapport d'expertise. Eh ! bien, elles vous démontreront que seule la réfection de la moitié du sol suffit"*... (expert judiciaire).

Etant donné ce qu'on vient de rapporter ainsi que tout ce qu'on peut savoir par ailleurs sur la crise actuelle traversée par l'assurance-construction, on comprendra aisément leur opposition à toute mesure tendant à accélérer les remboursements comme c'est le cas pour le référé provision. D'autant plus que leur intérêt financier se trouve atteint car c'est autant de placements plus rémunérateurs qui ne peuvent être effectués. Si on a pu entrevoir une évolution favorable dans le domaine des accidents de la circulation, il ne paraît pas qu'on prenne le même chemin dans l'immobilier.

3.3.2. - Le référé provision : une procédure inadaptée, injuste et dangereuse.(le point de vue des avocats de constructeurs).

Ce sont évidemment les avocats de constructeurs et, plus particulièrement, ceux défendant essentiellement des promoteurs et des architectes, qui manifestent l'opposition la plus vive à cette nouvelle procédure. Pour eux, le référé provision est un outil juridique inadapté, injuste et dangereux.

a) une procédure inadaptée au bâtiment en raison de la multiplicité et de l'intrication des responsabilités.

Autant cette procédure leur paraît valable pour les accidents de la circulation, autant elle leur semble difficilement applicable aux désordres de la construction.

On a suffisamment insisté sur ce point pour qu'il soit inutile d'y revenir ici. Toutefois, il nous paraît opportun de présenter deux remarques à propos de l'attitude adoptée par ces avocats. Certes, les responsabilités sont nombreuses et enchevêtrées et, sur ce plan, on ne peut que tomber d'accord avec eux. Par contre, il faut s'interroger sur les raisons à l'origine de cette insistance sur la notion de responsabilité. N'est-ce pas fixation sur des schémas juridiques surannés résultant de méthodes et de relations de travail datant du stade manufacturier, alors que le bâtiment est entré dans une phase industrielle et qu'il faudrait adapter d'autres règles de conduite ? Dans ces conditions, la responsabilité si souvent invoquée n'est-elle pas parfois une "responsabilité-prétexte" rappelant d'une certaine façon la "malfaçon-prétexte" des acquéreurs ?

Deuxième remarque. Aujourd'hui, on est sceptique et méfiant, du moins dans ces milieux là, à l'égard du référé provision immobilier qu'on juge mal adapté. Mais il faudrait se demander si ces mêmes avocats ou d'autres, n'émettaient pas des critiques analogues lors des premières applications des règles du Nouveau Code aux accidents de la circulation et à d'autres litiges. Il vaudrait la peine de rechercher ce qu'il en était à l'époque.

b) une procédure injuste parce qu'obligeant les non-responsables à payer.

Par ce qualificatif, les avocats de promoteurs désignent toutes les difficultés entraînées par les condamnations in solidum. Autant ces condamnations paraissent normales aux juges des référés malgré leurs réserves (cf. supra) parce qu'aucun autre moyen n'est à leur disposition pour rendre justice aux victimes de désordres, autant elles semblent totalement injustifiées et même injustes aux avocats de constructeurs pour des raisons bien connues : condamnation d'intervenants non directement responsables, en particulier, promoteurs et architectes, devant non seulement payer leur quote part, mais encore celle de tel ou tel participant en état de faillite, partage des sommes dues par parts viriles et non en fonction des responsabilités présumées, longueur du délai d'attente de l'appel surtout quand on a la certitude de ne pas être responsable etc ...

Semblable situation ne peut donc qu'aboutir à des *"situations dramatiques". "Je suis affolé, déclare l'un d'entre eux, de l'inconséquence avec laquelle on s'est embarqué dans cette affaire et des résultats auxquels on aboutit".* Mais leur mécontentement, qui est très réel, n'a pas que des motifs techniques et économiques dans la mesure où les intérêts de leurs clients sont atteints. Il a des causes beaucoup plus profondes qu'on va exposer à présent. Leur examen va nous conduire au coeur même de l'affrontement que se livrent les forces économiques en présence.

c) une procédure dangereuse parce qu'elle dessaisit partiellement les avocats de leurs pouvoirs et met leurs clients en état d"insécurité judiciaire".

Devant la gravité et l'étendue des difficultés rencontrées par les victimes, ces avocats ne peuvent, décemment, pas faire autrement que de reconnaître les indéniables avantages que représente le référé provision pour les acquéreurs. Tels sont du moins les propos tenus officiellement. Mais ils sont assortis de tellement de réticences et de sous-entendus qu'on est en droit de s'interroger sur leur sincérité comme le souligne ce Président de Cour d'Appel : *"Les avocats couvrent de fleurs le référé provision parce qu'il a des avantages pour les acquéreurs, mais aussi pour les constructeurs. Mais dans leur esprit, ça va beaucoup trop vite et trop loin : Un million avec trois lignes de rapport disent-ils, vous n'y pensez pas. Que va dire mon client" C'est toujours bon pour les autres mais pas pour soi".*

En réalité, leur opposition au référé provision est particulièrement vigoureuse puisqu'elle va jusqu'à pousser certains d'entre eux à demander qu'il soit mis fin à certaines des procédures employées dans le référé provision. Bien sûr, il ne nous est pas possible d'indiquer l'ampleur de ce mouvement critique. La raison essentielle réside dans la crainte qu'ils ont d'être dépossédés de leurs pouvoirs. Ils ont le sentiment qu'à travers cette procédure, c'est leur statut et leur indépendance qui sont remis en cause. Cette inquiétude transparaît d'une part à travers les critiques émises au sujet du déroulement des expertises : choix des experts par les magistrats, contrôle de l'expertise, toutes choses qu'il faut rattacher (cf. supra) aux remarques négatives faites au sujet de la qualité. D'autre part, on la retrouve aussi derrière leurs réflexions parfois amères envers les empiètements de l'institution judiciaire qui tendraient à les dessaisir d'une partie de leur pouvoir.

Ces avocats estiment exagérés les pouvoirs attribués par cette nouvelle réforme aux juges des référés en ce qui concerne le choix des experts et le contrôle des expertises.

Pour certains, l'heureux temps où les avocats choisissaient les experts d'accord-parties et où, de ce fait, ils avaient le sentiment de participer activement à la conduite de la procédure est bien lointain et même définitivement révolu, comme l'exprime en termes amers cet avocat de promoteurs à la tête d'un important cabinet. Après

avoir rappelé ses trente cinq ans d'expérience de cabinet et évoqué le temps où l'on traitait avec des experts *"expérimentés et compétents"*, il part en guerre contre le nouveau système de contrôle et de choix des experts mis en place par le Ministère de la Justice : *"Mais la pratique instaurée par le Ministère est déplorable. Vous avez en face de vous quelqu'un de libre : il n'y en a pas beaucoup en France. Je dis ce que j'ai envie de dire, j'ai payé très cher ce droit. Autrefois, c'était l'ordre qui proposait et les magistrats choisissaient, maintenant la Justice a mis en place des magistrats chargés du contrôle des expertises qui ont agi avec une autorité dans le choix des experts !... ils désignent qui ils veulent et comme ils veulent".*

Même esprit et même virulence chez ce bâtonnier : *"Le juge en vient à ne choisir que des experts qui sont à sa botte. Vous pouvez enregistrer çà. Je sais très bien ce que je dis. Si vous avez un expert de qualité et qui résiste en disant : "je ne peux pas faire un travail de qualité dans ces conditions", il arrive que cet expert se fasse renvoyé au profit d'une création qu'on ne connaît pas. Et il y en a comme ça tous les jours en référé : la création X, la création Y ...Tiens, se demande-t-on, qui est celui-là ? "Vous le connaissez, Monsieur le Président" ? Ma foi non, répond ce dernier."*

Rigueur et autorité qui s'appliquent aussi au contrôle des expertises. Non seulement le juge des référés fixe et impose des délais aux experts - ce qui ne s'était jamais vu jusqu'à présent - mais il surveille étroitement le déroulement de l'expertise et, si l'expert ne fait pas l'affaire, il risque d'être taxé et même rayé de la liste des experts judiciaires. Toutes choses qui scandalisent cet avocat : *"Les magistrats leur mettent l'épée dans les reins dans des conditions et des termes que personne n'accepterait. Il faut avoir besoin de manger tous les jours (tape sur la table en prononçant ces paroles) pour accepter le traitement imposé par le magistrat chargé du contrôle des expertises. Tous ceux qui sont compétents à un titre quelconque se sont sauvés : tout le Palais vous le dira. Il y a des gens de qualité qui n'ont pas accepté d'être traités comme des gens de maison, parce que si on parlait à des femmes de ménage dans les termes où les magistrats parlent aux experts, il y aurait grève générale des femmes de ménage ... On les taxe. On leur dit : "Vous n'avez pas remis votre rapport en temps voulu : vous n'aurez plus d'affaires pendant 2 voire 6 mois. Vous demandez tant d'honoraires, eh! bien non, je les taxe à la moitié". Sous contrôle, et il faut dire merci ... Je pourrais même vous montrer une lettre adressée à un expert de grande valeur qui, en plus, occupe des fonctions professionnelles élevées, par un magistrat. C'est incroyable "...*

Certes il faut, comme toujours en présence de semblables réactions, faire la part de tout ce qu'il peut y avoir d'excessif dans les termes et dans le ton. Néanmoins ce comportement verbal,

qui est le fait de tous ces avocats, illustre clairement leur opposition et leurs résistances au référé provision.

Ainsi cette autorité ou, pour être plus près de leur pensée, cette excessive tutelle des magistrats sur les experts n'est que le prélude à celle que l'institution judiciaire essaye d'imposer progressivement à tous les auxiliaires de Justice à commencer par les avocats. Et c'est précisément contre ces empiètements, d'après eux chaque jour plus étendus, qu'ils protestent et opposent une résistance passive et probablement active.

D'après ces avocats, cette volonté des magistrats et, plus généralement, de l'institution judiciaire pour se rendre totalement maître du déroulement des procès se manifeste à travers trois signes : l'irréversibilité (d'après eux) de fait de la décision du juge des référés, l'obligation de verser la provision sans attendre la décision de la Cour d'Appel, et enfin, l'idée même d'un juge unique.

Première preuve de cet autoritarisme croissant, la quasi irréversibilité de la décision du juge des référés qui, d'après ces avocats, empiète au moins moralement sur les prérogatives du juge du fond ainsi qu'on l'a déjà fait remarquer. Certes juridiquement, il n'en est rien, mais dans les faits, les décisions du juge des référés risquent bien de devenir irréversibles. Ce qui est particulièrement choquant pour ces avocats, surtout quand ils comparent cette procédure à celle utilisée antérieurement : *"Quand on pense qu'en présence d'un litige de 10 000 francs, on va devant le juge de paix, qu'il y a la conciliation, après l'audience, qu'on échange les pièces, qu'on les communique, qu'on dépose les conclusions, qu'il y a appel etc ...Ca roule bien. Et qu'en comparaison, on vous demande 100 à 200 millions alors qu'on ne sait rien. C'est affolant, c'est vertigineux pour les magistrats qui en ont conscience".*

Autre motif d'opposition au référé provision : l'impossibilité de faire appel, plus exactement, l'obligation faite au défendeur de verser la provision sans attendre le jugement de la Cour d'Appel. Semblable mesure paraît à certains particulièrement choquante et ils espèrent bien qu'un jour ou l'autre, elle fera l'objet d'une réforme : *"Les décisions du juge des référés ne sont pas susceptibles d'appel, ce qui est extraordinaire. Quand on pense que devant le juge d'Instance, il y a, de toutes façons, possibilité d'appel ... Voilà un magistrat qui pratiquement sans information, sans instruction, sans guère de débats contradictoires arrive à prendre des décisions non-susceptibles d'appel !... Il y a là un trou législatif qu'il faut réformer, c'est bien évident".*

Enfin, dernière raison pour démontrer l'extension croissante du pouvoir des magistrats et plus largement de l'Institution judiciaire, le juge unique. Pour l'un d'entre eux, l'existence même du juge unique est quelque chose d'anormal surtout dans le cas du

référé provision où, d'après lui, il jouit de pouvoirs trop importants : *"Pour moi, c'est une juridiction d'exception. Ce n'est pas normal, sauf cas très particulier qu'un juge unique ayant en principe une compétence très réduite puisse condamner les gens à payer 100 ou 200 millions avec exécution provisoire de droit et contre laquelle on ne peut rien"*.

En résumé, derrière toutes ces critiques parfois partiellement justifiées comme l'usage des condamnations in solidum - en quoi d'ailleurs ils rejoignent celles émises par certains magistrats - se cache la crainte de voir leurs pouvoirs se restreindre progressivement. C'est précisément ce que dit sans ambages ce bâtonnier : *"Ils (les juges) ont pris d'ailleurs la mentalité qui leur a été dictée par le pouvoir et par le Ministère, à savoir que je juge empiète de plus en plus sur les pouvoirs de l'expert et sur ceux de l'avocat, ses fonctions deviennent extrêmement généralisées, bref, le plaideur n'est plus libre de mener sa procédure suivant son propre rythme"*. Langage qui laisse transparaître un attachement certain au passé, comme l'a bien fait ressortir un magistrat dont on citera ultérieurement les propos.

D'ailleurs leurs perceptions des juges des référés viennent corroborer leurs arguments doctrinaux. Elles nous paraissent révélatrices d'un état d'esprit et des antagonismes sociaux sous-jacents mais qu'il n'est pas possible d'analyser vu les limites de cette étude.

Pour ces avocats, les juges des référés auraient un préjugé favorable envers les acquéreurs, préjugé qui, bien sûr, les pousserait à appliquer la loi avec plus de vigueur.

A force d'entendre parler de la défense du consommateur, de constater le nombre et l'importance sans cesse croissants des désordres, les magistrats prêteraient un oreille beaucoup trop attentive à leurs doléances au point d'oublier les droits des défendeurs : *"Ce n'est pas parce que les acquéreurs ont raison qu'il faut leur accorder une provision. Le défendeur a tout de même des observations à présenter. N'est-il pas normal que les responsables et les assurances apportent leur contribution pour limiter la casse, bien qu'on ne soit pas là pour plaider l'implaidable"*...

Perception qui peut s'expliquer par l'appartenance sociale des magistrats. Etant donné que, dans leur grande majorité, ils font partie des couches moyennes parmi lesquelles se trouvent évidemment la grande masse des accédants, ils ne peuvent qu'être sensibilisés aux doléances de ces derniers. S'identifiant aux acquéreurs, ils n'en seraient que plus motivés pour appliquer la loi. De ce fait, ils ne pourraient qu'avoir une image teintée de scepticisme à l'égard des architectes et surtout des promoteurs, rejoignant en cela celle de la grande masse des accédants. C'est du moins l'hypothèse qu'on peut émettre et qu'illustrent bien les propos d'un des avocats

CREDOC
BIBLIOTHÈQUE

interrogés : *"Aujourd'hui on a affaire à une justice sociale, déclare-t-il sur un ton ironique. Il ne faut pas se faire d'illusion, les architectes et les promoteurs ne sont pas très aimés des magistrats. Ces derniers sont dans le camp de ceux qui font construire des petits pavillons, évidemment ... c'est bien connu. De sorte qu'ils ont tendance à avoir une oreille attentive contrairement à ce que disent certains partis politiques. La Justice a toujours été sociale n'est-ce pas. Elle est extrêmement sociale et on ne peut guère aller plus loin,en ce sens que les magistrats sont toujours sensibles aux victimes et tendent à leur donner le maximum. Il en a toujours été ainsi"*.

Ainsi à travers la manière dont ces avocats perçoivent les magistrats, on voit se dessiner une opposition latente venant en quelque sorte nourrir et renforcer celle déjà constatée et qui s'appuyait sur des arguments de droit. Derrière tout cela, se profilent bien sûr des antagonismes sociaux.

Aussi comprend-on mieux les prises de position et les efforts entrepris par certains magistrats de province, comme ceux exerçant dans la ville où nous avons enquêté, pour tenter, après leurs homologues parisiens, de faire appliquer cette réforme avec le secret espoir qu'elle rentre un jour dans les moeurs judiciaires.

Dans cette ville de province, le magistrat a rencontré pas mal de difficultés pour faire comprendre à un barreau qu'il qualifie de *"conservateur"*,les avantages et l'utilité du référé provision et, plus largement, du Nouveau Code de Prodécure Civile. D'après ce magistrat, les avocats *"freinent des quatre fers"* pour deux raisons.

La première, déjà connue, réside dans la crainte qu'ils ont d'être dépossédés de leur pouvoir comme il l'indique de façon claire : *"Ils pensent qu'ils sont propriétaires du procès. Ils disent : "mon client a décidé" Mon client ! qu'est-ce qu'il en sait ? Vous connaissez la musique, n'est-ce pas. Ils ne veulent pas admettre qu'ils ne sont plus les maîtres du procès. Ils doivent collaborer avec le juge. Il ne s'agit pas de les éliminer : loin de là. La question n'est pas là. Il s'agit pour eux de collaborer avec nous dans l'intérêt d'une justice rapide. Eh bien, ça ils ne sont pas encore prêts à le faire"*...

Le second motif c'est que cette nouvelle procédure, toujours d'après ce magistrat, va à l'encontre de leur intérêt financier. *"Dans l'ancienne procédure, poursuit ce juge, ça leur rapportait plus. Tous les 3 ou 6 mois, ils réclamaient une provision à leur client afin de pouvoir poursuivre la procédure, disaient-ils. Plus le procès était long, plus le client était exposé à verser des frais importants. Maintenant qu'ils savent que dans nos tribunaux, le procès se fait dans des délais déterminés, ils sont obligés de conclure avec leurs clients une sorte de devis ... Je ne sais pas si je peux dire ces choses là, mais à mon avis, leur hostilité vient de là. On habille tout ça de grands principes : les droits de la défense etc ... mais, en réalité, avec une bonne mise en état, la justice bien conduite devrait être moins chère"*.

"Dans ces conditions, prétendent les avocats, le référé provision ne peut être qu'une justice "expéditive", donc dangereuse pour nos clients, en d'autres termes, source d'insécurité judiciaire". Après avoir indiqué les mérites de cette "heureuse institution" qu'est le référé provision, cet avocat souligne les risques consécutifs à sa trop grande rapidité : *"En 48 heures, au mois d'Août, un magistrat de remplacement rend une décision portant sur 100 à 150 millions d'anciens francs, alors qu'on n'a même pas eu le temps de prendre connaissance du rapport de l'expert. Il est bien déposé au greffe, mais on n'en a pas encore eu communication. Il faudrait imposer un délai d'une quinzaine de jours - c'est un minimum - entre l'assignation et le jour de l'audience".*

Aussi qui dit rapidité, dit nécessairement insécurité judiciaire : *"Les décisions sont rendues sans aucune espèce de garantie pour la défense, dans des conditions de justice qui sont absolument hasardeuses : pas le temps de lire les pièces ni de voir le client. Et de rejeter catégoriquement le référé provision. Il n'est pas question qu'on puisse rendre la justice dans des conditions pareilles. C'est la première réforme à entreprendre".*

C'est pourquoi les conclusions de ces avocats, mais aussi celles d'autres personnes interrogées en diverses occasions, sont-elles catégoriques : le référé provision est une bonne chose à la condition sine qua non qu'on le limite expressément aux seuls cas d'urgence, toute extension en dehors du strict domaine de l'urgence leur paraissant entraîner inéluctablement soit la faillite du référé provision, soit des abus absolument inadmissibles.

Pour ces avocats, il y a urgence quand les désordres sont graves : chauffage central ne fonctionnant pas, immeuble qui s'enfonce, pluie qui passe à travers le toit ou le mur, etc ... Comme le dit d'un d'entre eux : *"A partir du moment où je ne passe pas ma main à travers un mur, ce n'est pas urgent !..."* Ainsi sont exclus du bénéfice du référé provision *" tous les désordres légers, les mises au point, les finitions car ils n'empêchent pas la jouissance des appartements".* Sont aussi éliminées la quasi-totalité des désordres acoustiques car après tout *"même s'il y a des émergences, ce n'est tout de même pas invivable".* On ne peut donc être ni plus clair, ni plus éloigné des positions des acquéreurs, de leurs avocats de tous les magistrats interrogés et de celles esquissées par la jurisprudence.

Leur position s'explique aisément. Pour eux, une fois levée la condition de l'urgence comme préalable indispensable à l'octroi de toute provision, il ne leur reste plus beaucoup d'arguments à opposer, surtout quand ils défendent un promoteur qui a "une obligation de résultat".

Aussi craignent-ils qu'on ne s'achemine progressivement vers l'octroi de pouvoirs importants au juge des référés comme l'indique

clairement cet avocat : *"Si l'urgence n'est pas nécessaire comme vient de le reconnaître un arrêt de la Cour de Cassation et si, par ailleurs, les magistrats reconnaissent la présomption de responsabilité dans l'interprétation de l'article 1792 et 2270, le juge des référés a une compétence totale entière, au moins pour les deux garanties. L'urgence n'est pas nécessaire et l'obligation est toujours incontestable dans la mesure où il s'agit d'une présomption légale".*

C'est pour des raisons analogues qu'ils redoutent les effets des mesures contenues dans le projet de réforme de l'assurance-construction, tel qu'il était connu en Mars 1977.

A terme, leurs pouvoirs risquent d'être sinon considérablement réduits, du moins profondément transformés. Ce sont donc tous les problèmes soulevés précédemment : inertie des Assurances, opposition vigoureuse et musclée des avocats de constructeurs avec tous les antagonismes sociaux sous-jacents, que nous allons retrouver étroitement mêlés au niveau d'une ville de province.

3.3.3. - Le référé provision en province : un bel exemple de situation de blocage.

Il eût été particulièrement intéressant de suivre le développement du référé provision en province en choisissant, par exemple, deux villes de taille et d'importance économique équivalentes, mais dont l'une aurait fait l'objet d'efforts particuliers de la part de l'institution judiciaire et l'autre pas. Ainsi on aurait pu se rendre compte des conditions dans lesquelles se développait le référé provision et, par là même, analyser l'action des forces sociales et économiques s'opposant ou appuyant l'extension de cette nouvelle procédure. Mais comme on le sait, un tel objectif n'entrait pas dans les préoccupations du moment. Aussi, compte-tenu de la nature de ce travail, nous sommes-nous contentés de recueillir l'opinion des 25 personnes interrogées sur la situation en Province. A ces résultats s'ajoute, bien sûr, les renseignements plus approfondis recueillis lors de notre séjour dans la ville d'enquête.

Tous les enquêtés, sans oublier d'autres personnes bien au fait de ces questions, notamment des avocats rattachés à une organisation de défense des acquéreurs, sont unanimes pour dire qu'<u>en province le référé provision est pratiquement inexistant, même dans les plus grandes agglomérations urbaines après Paris.</u> Notre hypothèse de départ : existence dans les grandes villes, absence dans les cités moyennes ou petites et a fortiori dans les campagnes, est donc infirmée.

Pourquoi en est-il ainsi ?

Si on reprend les propos tenus par les uns et les autres, la raison principale de cette absence en province tiendrait surtout au comportement des magistrats. Dans les provinces, entend-on dire souvent,

les magistrats sont "moins informés, moins ouverts", ou encore "plus timorés, plus traditionnalistes, plus prudents, mieux tenus par leurs présidents".Ils en seraient restés à l'urgence et surtout craindraient beaucoup de se trouver en désaccord avec le juge du fond.

Tandis qu'à Paris, c'est l'inverse. Les magistrats sont "mieux informés, plus ouverts, moins scrupuleux, moins minutieux, moins prudents, ou encore plus hardis, plus dynamiques" et même, selon un avocat, ils seraient *"plus sociaux voire davantage politisés"*, manière pour lui d'illustrer sa perception de la Justice et des magistrats : *"Je serai tenté d'y voir une question politique. A Paris, beaucoup de magistrats font partie du syndicat. Ils sont beaucoup plus sociaux, veulent mettre tout de suite en pratique cette solution. Bien que ne faisant pas partie du syndicat des avocats, je trouve qu'ils ont raison. Je vous parle carte sur table, je ne suis pas du tout du milieu politique du syndicat de la magistrature, loin de là, je suis de l'autre milieu. Mais je considère qu'ils ont raison de le faire car il faut que la Justice donne satisfaction aux victimes"*... Propos n'engageant que leur auteur mais derrière lesquels - et c'est pour cette raison qu'on les a rapportés - il faut surtout voir la perception sociale des magistrats d'après cet avocat de constructeurs.

Mais toutes ces explications ne nous avancent guère et, au fond, montrent davantage, soit l'ignorance de la situation, soit le refus de la part des interviewés de révéler les pratiques réelles de la province notamment. La véritable raison du décalage particulièrement important et saisissant entre Paris et la province réside essentiellement dans l'existence d'une division sociale du travail beaucoup plus poussée à Paris qu'en Province.

Du fait des très grandes dimensions de la région parisienne, du grand nombre d'affaires traitées (10 000 référés dont 1 200 référés provision) et de leur grande variété, sans compter celles de province qui parfois sont plaidées à Paris, des associations d'usagers relativement indépendantes ont pu se créer, des avocats ont pu se spécialiser uniquement ou presque dans la défense des syndicats de copropriétaires et des associations de défense, tandis que d'autres ont eu la possibilité de consacrer l'essentiel de leurs efforts à la défense de promoteurs et d'autres constructeurs. Il en est résulté une beaucoup plus grande indépendance des uns et des autres, et notamment des avocats spécialisés dans la défense des acquéreurs, vis-à-vis des groupes de pression. Ce qui n'empêche pas qu'ils soient, même à Paris, l'objet d'insistantes pressions de la part de promoteurs, publics ou privés, pour les pousser à faire signer des arrangements à l'amiable qui ne sont pas toujours du goût des acquéreurs. Cela s'est produit tout récemment encore dans un "nouveau village" de la région parisienne.

D'ailleurs, on doit retrouver au niveau d'affaires d'importance nationale des tensions et des situations de blocage analogues à celles rencontrées dans les villes de province.

A cette relative indépendance s'ajoute le caractère généralement anonyme des relations sociales. Ne connaissant pas particulièrement tel ou tel intervenant, le magistrat peut être tenté d'appliquer la loi avec plus ou moins de vigueur, sans trop chercher des arrangements à l'amiable. Ce qui n'est probablement pas le cas en province où la proximité des gens et des institutions peut, le cas échéant, favoriser ce genre d'accord d'homme à homme.

Il est possible que dans certaines situations, l'existence d'un milieu d'interconnaissance facilite la résolution des conflits et permette, éventuellement, l'utilisation du référé provision ou de tout autre procédure, à commencer par la procédure dite normale, mieux adaptée à la nature même des rapports sociaux.

Mais il ne semble pas que ce soit le cas en province. Au contraire, d'après nos informations, il semble bien qu'on soit en présence d'une <u>situation de blocage quasiment totale</u>, comme on l'a signalé à divers moments. Etant donné l'existence d'un cercle de relations sociales particulièrement fermées où les groupes dominants : promoteurs, entrepreneurs, certains avocats, pèsent d'un poids très lourd dans la balance des rapports de forces, toute solution du type référé provision ne peut qu'être écartée. Comme on l'a dit, chaque partenaire est l'obligé et parfois le complice d'un autre partenaire : un prêté pour un rendu. Cela peut être bon mais cela peut aussi être néfaste, sans quoi on pourrait dénombrer des référés provision, or on sait qu'il n'en est pas ainsi.

Ainsi dans ces milieux fermés, chaque partenaire a barre sur chacun des autres. Comment l'architecte-expert peut-il être objectif et, surtout, déposer des conclusions franches, catégoriques, mettant en cause le promoteur ou l'entreprise pour lequel il est en train de préparer une "charette" ? De même, pour l'avocat qui, un jour devra plaider pour tel promoteur et, le lendemain contre lui. De même encore, pour le juge des référés qui, comme tous les autres membres de ce milieu particulièrement fermé et étroit, ne peut échapper à certaines influences, certaines images de marque bien construites et habilement utilisées. Certes des échappatoires sont toujours possibles et on ne peut donner à cette "loi" du groupe un caractère rigoureusement déterministe.

A X., ville de province de moyenne importance, l'expert-judiciaire, personne influente, de grande renommée, en tous cas estimée du magistrat, a évalué le coût des réparations du plus bel immeuble de la ville (il s'agit de remplacer toutes les pierres de parement mal cimentées au mur porteur) à 150 000 francs nouveaux alors que l'expert commissionné par les acquéreurs évalue le montant des réparations à dix fois plus, soit 1 500 000 francs. Certes, il se peut qu'il y ait une certaine surenchère mais la différence est si importante qu'elle ne peut être que douteuse. D'ailleurs, dans cette même ville, le référé provision est totalement inexistant, même, lorsque les dégâts sont graves et évidentes les responsabilités, comme nous l'a précisé l'avocat interrogé . Les complicités sont telles entre les partenaires, sans compter les interventions de tel homme

politique influent et solidement implanté, que le référé provision demeure un rêve, même pas une vélléité.

Situations semblables dans deux autres villes de province où dans l'une, c'est le "panier de crabes" et, dans l'autre, la "maffia"!...

La conclusion est donc claire : le référé provision est inapplicable dans de telles situations provinciales. Pour qu'il le soit il faudrait, au préalable, desserrer l'étau des pressions sociologiques et économiques régnant dans ces milieux. Ce qui, à notre avis, ne peut être réalisé que s'il se trouve des magistrats suffisamment dégagés des réseaux d'influence et, surtout, des syndicats de copropriétaires, des associations de défense, appuyés les uns et les autres sur de puissants organismes nationaux et ayant la volonté de briser le carcan socio-économico-juridique enserrant les usagers du logement. Les cas analysés dans un des chapitres antérieurs en sont l'illustration. Comme on l'a déjà signalé, la loi vient se briser contre les groupes de pression.

x
x x

Dans la conclusion du précédent document concernant cette recherche complémentaire on avait reconnu la nécéssité d'étendre le référé provision à toutes les malfaçons relativement légères où "l'obligation n'est pas sérieusement contestable". Le limiter aux seules situations d'urgence aurait été aller à l'encontre de la jurisprudence récente, des efforts de la Justice pour endiguer le flot des malfaçons et, bien sûr, des légitimes aspirations des usagers.

On avait aussi souhaité son extension à la province, dans les grandes comme les petites agglomérations. Orientation qui impliquait nécessairement un développement de l'information des usagers, en particulier des plus isolés et, surtout, un renforcement de l'action des associations d'usagers, seule manière de briser les difficultés d'accès de la Justice. Malgré l'existence d'un réel mouvement dans ce sens tout donne à penser qu'on est encore loin d'avoir atteint un rééquilibrage satisfaisant des forces, si toutefois cela suffit.

On indiquait aussi que l'adoption de cette optique passait nécessairement par un renforcement substantiel des moyens en hommes et en matériels mis à la disposition de l'institution judiciaire et, en particulier, par une importante transformation des conditions d'exercice de la profession d'experts, (1) les magistrats, en particulier, les juges des référés, devant être les premiers bénéficiaires de ces améliorations. Ainsi ils pourraient suivre plus attentivement les expertises et bénéficieraient de davantage de temps libre pour approfondir leurs dossiers.

---

(1) Cette remarque est encore plus vraie avec la nouvelle réforme dont le succès dépend pour beaucoup des conditions d'exercice de cette profession.

Aujourd'hui, les dispositions de la nouvelle loi prolongent d'une certaine manière les préconisations et conclusions ci-dessus. Par son caractère d'automaticité, cette loi va donc au-delà du référé provision. A condition toutefois qu'elle soit respectée et que les parties, notamment les assureurs, n'entravent pas son application par des moyens détournés tels que le recours à la garantie trentenaire ou la création, par de subtiles voies, de franchises à la charge des victimes.

Quel usage sera-t-il fait du référé provision ? C'est bien difficile à dire. Probablement que les parties y recourront dans les cas où l'assureur n'aura pas versé sa contribution dans les délais prévus ou encore lorsque ce dernier aura dépassé les temps limites fixés par la loi pour formuler ses propositions définitives. Mais on reviendra sur ces points au cours du chapitre suivant.

Il n'en reste pas moins exact que le référé provision a bien failli connaître une utilisation inespérée et certainement très étendue si le Gouvernement avait suivi les propositions initiales des députés, d'ailleurs contraires à celles des sénateurs, visant à ne fixer aucun délai précis pour l'attribution des indemnités nécessaires à la réparation des désordres. Dans cette perspective, tout aurait reposé sur le référé provision, comme l'indiquait le Président de la Commission des Lois, partisan de cette formule : *"Le nouveau code de procédure civile connait un système de référé provision auquel la pratique s'habitue peu à peu et qui ne fonctionne pas mal"* (1). Ce qui est, en contradiction avec les résultats de cette enquête exploratoire où l'on a vu que cet instrument, pourtant séduisant et efficace, n'était adopté que du bout des lèvres tout particulièrement en province en raison de la dépendance économique réciproque des divers participants.

Quoiqu'il en soit, et pour revenir aux conclusions de ce chapitre, le référé provision, tel qu'il a été pratiqué jusqu'à présent, doit être considéré comme une simple étape sur le long chemin devant, un jour ou l'autre, conduire à l'unicité de responsabilité, c'est-à-dire à la garantie unique de la chose construite qu'elle prenne une forme légale ou contractuelle. On ne peut retarder indéfiniment les échéances. Ainsi il n'y aurait plus que deux interlocuteurs face à face : un acquéreur et un constructeur responsable, à charge pour ce dernier de se doter des moyens de contrôle indispensables pour s'assurer de la bonne santé économique de ceux avec qui il contracterait.

Mais semblable réforme, ou mieux révolution, suppose nécessairement de profondes modifications dans les structures économiques de la branche bâtiment du B.T.P. Or, est-ce possible tant que subsistera l'actuelle domination du capital commercial (promoteurs et propriétaires de terrains) sur le capital industriel, c'est-à-dire sur les véritables forces productives du bâtiment : entrepreneurs, architectes et usagers : accédants aussi bien que locataires.

---

(1) Cf. J.O. des 20 et 22 Décembre 1877, séances du 19/12/77 et du 21/12/77.

Le référé provision est donc bien un premier pas, considérable au regard des résistances et des situations passées, mais largement insuffisant par rapport à tout ce qui reste à entreprendre...

× ×

×

ANNEXE

REFERE CONSTRUCTION

(proposition de l'A D A P - 1972) (1)

Article 1er - Les litiges techniques soulevés par une opération de construction d'immeuble à usage principal d'habitation ainsi que les conséquences financières de ces litiges feront l'objet de la procédure ci-après.

Article 2 - La partie la plus diligente saisit le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble. La demande est introduite et instruite dans la forme des référés.

Article 3 - Si le Juge décide qu'il y a lieu de recourir à l'expertise, il invite chacune des parties à proposer le nom d'un Expert. Il fixe la mission des Experts et la date à laquelle l'affaire sera à nouveau appelée devant lui.

Article 4 - Si les Experts concilient les parties, le procès-verbal est déposé sur le bureau du Juge. Celui-ci y appose son visa et lui confère ainsi sa force exécutoire.

Article 5 - A défaut de conciliation, le Juge entend les parties et, s'il y a lieu, les Experts. Il peut s'adjoindre tel Expert de son choix et se transporter sur place. Il statue au fond, y compris sur la charge des dépens ou renvoie la cause et les parties devant le Tribunal.

Article 6 - L'ordonnance de renvoi saisit le Tribunal et fixe l'audience où l'affaire est appelée. La Chambre saisie est présidée par le Juge qui a prononcé l'ordonnance de renvoi. Cette ordonnance prescrit toutes mesures conservatoires utiles.

Article 7 - Le Juge connaît de toutes difficultés d'exécution du procès-verbal de conciliation visé par lui ou de l'Ordonnance contentieuse qu'il a prononcée. Ses décisions ne sont pas susceptibles d'appel.

Article 8 - Le Jugement du Tribunal peut fait l'objet d'un appel devant la Cour qui, saisie sur la requête de la partie appelante, donne audience à jour fixe.

(1) cf. aussi de la même association, le texte des résolutions adoptées au cours de la Journée d'Etude du 11 Mars 1972.
voir aussi le programme de la Confédération Nationale du Logement qui propose, entre autres choses, *"la création d'une Caisse de Garantie et de Prévoyance pour financer les malfaçons"*...

C H A P I T R E II

LA LOI RELATIVE A LA RESPONSABILITE ET A L'ASSURANCE CONSTRUCTION :

UNE REFORME INEVITABLE,

PROVISOIREMENT UTILE MAIS AMBIGUE ET INACHEVEE

"Ce n'est pas parce que les choses sont difficiles que l'on n'ose pas. C'est parce qu'on n'ose pas qu'elles sont difficiles".

S E N E Q U E

On le sait, le bâtiment est de tous les secteurs économiques le seul où la recherche des responsabilités précède la réparation des désordres où, au lieu d'avoir affaire à un unique interlocuteur responsable, la victime doit inlassablement courir après chacun des intervenants comme si la construction d'un immeuble n'était pas fondamentalement oeuvre commune -les tâches et les responsabilités étant nécéssairement distinctes- comme si, les uns et les autres, n'étaient pas étroitement solidaires ainsi que quelques magistrats ont su, très opportunément, le rappeler lors de certaines condamnations in solidum. La situation frise donc l'absurde. Qu'aurait-on dit si, avant d'engager des sommes énormes pour nettoyer les 1.500 kms de côtes bretonnes souillées par le pétrole, les autorités responsables avaient commencé par consulter les textes juridiques et recherché de par le monde les divers responsables !... Il ne fait aucun doute que les trop nombreuses victimes des malfaçons perçoivent la réalité comme irrationnelle et insensée. Rien d'étonnant si, à l'occasion, ils se montrent agressifs.

La détérioration des conditions socio-économiques de production et son corollaire la dégradation des modalités dans laquelle la Justice est rendue étaient telles qu'il a fallut, six ans à peine (1) après la promulgation de la loi de 1967 sur les garanties biennale et décennale , remettre en chantier les différents articles au Code Civil régissant la responsabilité des constructeurs et, par voie de conséquence, modifier le Code des assurances.

Au terme de ce travail il était donc indispensable de se pencher sur ce nouveau texte de loi pour dégager les causes latentes de sa production à la lumière des développements antérieurs, analyses de cas aussi bien que réflexions et présentations d'autres résultats de recherche.

Notre démonstration s'orientera autour de l'idée suivante. La génèse de cette nouvelle loi telle qu'elle ressort du rapport de la Commission interministérielle, des débats des assemblées parlementaires, du texte de loi, des décrets d'application et des mesures accompagnatrices prises par les assurances, fait ressortir une profonde contradiction. D'un côté, on assiste à un important effort de clarification et de simplification des règles du jeu dont l'objectif principal est de faciliter la restructuration économique, technologique et structurelle du secteur du bâtiment. En d'autres termes, il s'agit selon les tenants de cette thèse d'aider la profession à engager une profonde mutation de façon à la rapprocher du niveau de développement des autres secteurs industriels plus avancés et plus "mûrs". De l'autre côté, on se trouve en présence d'une série de tentatives en sens contraire visant à restreindre autant que possible la portée et le champ d'application de cette nouvelle réforme à l'occasion des débats des assemblées parlementaires(2).Aux combats de retardements fréquents en pareilles circonstances qui correspondent à des attitudes archaïques s'ajoutent des démarches, plus pernicieuses celles-là, en vue de limiter le plus possible le caractère d'automaticité et de rapidité des réparations. Devant l'impossibilité de remettre en cause l'économie essentielle du projet : réparations d'abord, recherche des responsabilités ensuite, c'est-à-dire la prééminence du maître de l'ouvrage, certains se sont attachés à rendre plus malaisées ces modalités pratiques d'application de ce mécanisme, piliers de toute cette réforme.

---

(1) On peut fixer à 1973 le début des travaux de la Commission interministérielle. Remis aux ministres intéressés en Juin 1975, son rapport a été diffusé par les soins de la Documentation Française en Novembre 1976.

(2) Et aussi par le biais de certains textes d'application comme des contrats-types.

Compte tenu de l'orientation plus sociologique que juridique de cette recherche il ne saurait être question d'entreprendre une étude juridique détaillée du contenu de cette loi dont les ultimes modalités d'application ne sont d'ailleurs pas encore toutes connues comme par exemple celles du bonus malus pourtant prévues dans le rapport SPINETTA. On s'efforcera donc de dégager à partir des textes des débats du Sénat et de la Chambre des Députés mais aussi en se fondant sur des commentaires, juridiques ou autres, les principaux enseignements concernant les origines socio-économiques de cette réforme.

Evidemment, il n'est guère possible dans les étroites limites de ce dernier chapitre de procéder à une étude systématique du contexte socio-économique sous-jacent à l'élaboration de cette nouvelle législation. Pour ce faire, il aurait fallu procéder à des recherches bibliographiques beaucoup plus approfondies comme par exemple l'étude des rapports des diverses commissions (commission des lois, de la production et des échanges...) ainsi qu'à des enquêtes spécifiques auprès des principaux protagonistes à l'origine de cette loi : fonctionnaires situés à différents niveaux de la hiérarchie, responsables professionnels, représentants d'usagers etc... En réalité, semblable travail se serait rapidement transformé en une recherche socio-économico-politique dont l'axe principal aurait été l'analyse des rôles exercés par les différents groupes de pression promoteurs et entrepreneurs notamment.

Dans cette perspective une place à part devrait être réservée à l'examen du rôle économique des assurances de la construction dans la restructuration du bâtiment. Il y a là, à notre avis, un sujet particulièrement important, probablement peu étudié, et dont la connaissance permettrait de répondre à certaines interrogations.

Elles concernent aussi bien le passé que l'avenir.

A propos du passé certains sont allés jusqu'à prétendre que cette loi avait été élaborée essentiellement pour faciliter l'extension du marché de l'assurance. C'est ainsi du moins qu'on a pu interpréter l'obligation d'assurance imposée au maître de l'ouvrage construisant pour lui-même ou pour sa parenté proche. D'autres se sont lancés dans des hypothèses davantage socio-politiques pour expliquer le comportement des assurances.

Plus importantes sont les questions concernant l'utilisation des fonds recueillis par les compagnies d'assurances. Par exemple seront-ils utilisés pour encourager le développement des industries des composants ? Ainsi que le fait remarquer S.DALLIGNY(1) si l'on peut, même dans la perspective d'un droit socialiste accepter le principe de l'assurance, en revanche on doit s'interroger sur l'emploi des capitaux recueillis. A propos de l'emploi abusif à son avis de l'expression "socialisation des risques" cet auteur précise le sens du terme socialiser : "socialiser ne consiste pas seulement à répartir le risque sur un plus grand nombre, lorsque la prise en charge constitue finalement un énorme profit, comme dans les compagnies privées à primes fixes, ainsi qu'en témoigne leur immense patrimoine immobilier. Il n'y a donc ni certitude quant à la réalisation du risque ni proportionnalité entre la prime et l'indemnité".

---

(1) Ouv. cité p. 388

Dans ce même ordre d'idée il serait intéressant de se pencher sur le débat qui a eu lieu à propos de la cartellisation des assurances de la construction. Simple indication.

Par conséquent, les allusions qu'on rencontrera dans les pages suivantes à l'égard des rôles exercés par ces acteurs économiques, tels du moins qu'ils apparaissent à partir des documents déjà mentionnés, sont donc à prendre avec précautions. Néanmoins, les données recueillies, en particulier celles émanant des textes des débats des deux assemblées parlementaires, Chambre des Députés et Sénat, sont sur certains sujets majeurs suffisamment explicites pour en tirer des indications valables sur les intentions des deux courants contraires qui se sont affrontés l'occasion de ces discussions et, plus généralement, lors de la période de gestation de cette législation. (1)

En définitive, si le texte issu des discussions émanant des deux tendances contradictoires qui se sont opposées apporte des avantages que nul ne cherche à contester : antériorité de la réparation sur la recherche des responsabilités, extension de la présomption de responsabilités à tous les principaux intervenants, obligation d'assurance, solidarité du fabricant et du locateur d'ouvrage, institution d'un contrôle technique, développement de la pathologie des constructions, caractère d'ordre public de certaines dispositions, il n'en demeure pas moins vrai qu'une ambiguïté fondamentale subsiste. Reflet des contradictions ayant jalonnées la génèse de cette réforme, cette ambiguïté, qui affleure au niveau de l'expertise ainsi que de la détermination et du règlement de l'indemnité, prend sa source dans le fait que cette loi est restée en retrait par rapport à ce qu'il aurait fallu faire. Pour atteindre à une véritable automaticité, à l'instar des pratiques existant dans d'autres secteurs économiques et répondre ainsi aux véritables attentes des habitants, il eût fallu assurément aller bien au-delà des résultats qu'on connaît et proposer l'unicité de responsabilité c'est-à-dire l'assurance de la chose construite. Ce qui n'a pas été fait comme on le sait. Mais pouvait-on faire plus dans le contexte économique, social et surtout politique dans lequel a été votée cette loi ?... Réflexion qui nous ramène, une fois encore au problème politique essentiel : donner au bâtiment les moyens économiques suffisants pour construire dans des conditions acceptables.

Après avoir rappelé les efforts entrepris par les partisans de cette réforme pour clarifier le droit et ainsi l'adapter aux nouvelles exigences économiques et technologiques on examinera, de manière plus détaillée, quelques-unes des tentatives des "opposants", si on peut les appeler ainsi, faites dans le but d'estomper le plus possible le caractère d'automaticité et de rapidité, base essentielle de la réforme. Ensuite, dans une troisième partie, on réfléchira sur la signification sociologique de certaines des dispositions de la loi et des décrets d'application tels qu'on les connaît aujourd'hui.

---

(1) On en a eu quelques échos lors de l'enquête sur le référé provision (Mars/Avril 1977) à propos de la présomption de responsabilité.

1. Clarification des "règles du jeu" et transformation structurelle du B.T.P.

Que ce soit au plan des intentions explicitement formulées par les auteurs de la réforme ou au plan des principes de base ainsi que des modalités pratiques d'application, il ne fait pas de doute que le nouveau texte veut être, dans ses dispositions majeures, un outil de modernisation économique, technologique et sociale de l'industrie du bâtiment. Clarifier pour restructurer telle est bien l'orientation fondamentale d'une réforme qui, d'ailleurs, se situe dans le prolongement des méritoires efforts des magistrats ayant innové avec le référé provision ainsi que dans le sillon d'une jusrisprudence remarquable.

Dans ses intentions d'abord

Sur ce plan il est parfaitement clair que les membres de la Commission interministérielle auraient souhaité aller bien au-delà des propositions qu'ils ont présentées notamment en prenant des dispositions favorisant la restructuration en profondeur de l'industrie du bâtiment. C'est volontiers qu'ils auraient préconisé et mis en place une police unique de la chose (1) dont les avantages (garantie quasi totale des maîtres d'ouvrage qui seraient conduits à "avoir la plus grande attention dans le choix des hommes et à une meilleure appréciation des risques économiques (souligné dans le texte) attachés à ses décisions", allègement des procédures de règlement amiable, simplification du travail des experts, diminution des procédures contentieuses triangulaires, réalisation d'importantes économies, renforcement de l'autorité du maître d'ouvrage) leur semblaient incontestables, si le secteur de la construction avait disposé "d'un système de gestion basé sur la responsabilité et la sanction, d'une pathologie réelle, et d'une maturité technique éprouvée", (souligné dans le texte). Malheureusement, comme on le sait, il n'en est pas ainsi. La mise en oeuvre de cette police unique de la chose aurait donc conduit "dans le climat actuel, à une sorte de police "tous risques" très onéreuse et qui, de toute façon, faute de sanctionner les responsabilités, ne ferait qu'aggraver les résultats du système en vigueur".(2)

On remarquera toutefois que certaines condamnations in solidum prononcées dans le cadre du référé provision préfiguraient, dans l'esprit du moins, la démarche souhaitée et aussi celle mise en place par les auteurs de la réforme. En ce sens, le référé provision a été un réel outil d'innovation.

---

(1) "Il y a assurance de la chose lorsque les participants à l'acte de construire ne sont pas individualisés - à l'exception, bien entendu, du maître de l'ouvrage. (Rapport de la Commission interministérielle).

(2) In l'ARGUS du 11/02/1977, p.302 exposé de Monsieur SPINETTA devant les membres de l'Union des jeunes assureurs et réassureurs français .

C'est aussi pour tenir compte de la difficile situation dans laquelle se trouve la construction que les auteurs se sont vus contraints de conserver l'assurance décennale comme l'indique Monsieur SPINETTA (1) : "sur le plan théorique, on peut admettre en effet que si nous disposions en France d'une profession -le terme étant pris au sens large- qui, par la notoriété et le sérieux de ses firmes et de ses hommes, serait capable d'assurer à l'usager des garanties réelles, il n'y aurait plus besoin d'assurance décennale. Le droit commun serait parfaitement envisageable. Mais la situation étant actuellement ce qu'elle est, on ne peut, pour le moment que maintenir la décennale sauf, bien entendu, à la rénover dans des conditions..."(2).

On aura une confirmation de cet état d'impréparation du secteur du bâtiment ou, peut-être, de cette attitude de refus tenant à des raisons socio-politiques, dans la partie suivante où l'on présentera quelques unes des tentatives faites par certains groupes de pression pour réduire la portée du projet de loi qui leur était présenté. Même si juridiquement l'absence dans le texte final d'une clause stipulant la possibilité d'offrir des garanties supérieures à dix ans ne change rien quant au fond, sa non inscription peut être interprétée comme l'indice de cette absence de"maturité économique" souvent citée dans le rapport de la Commission interministérielle.

Dans ses principes et ses modalités d'application ensuite

A ce niveau tout s'articule autour de la finalité économique. Avant d'être une simplification des procédures juridiques destinées à "mâcher le travail" aux acquéreurs notamment aux maîtres d'ouvrage particuliers -c'est du moins ainsi qu'à quelques exceptions près les mass-média l'ont présenté- cette loi est d'abord un instrument parmi d'autres, conçu et mis au point pour faciliter "la triple mutation : structurelle, technologique et sociale" de l'industrie du bâtiment.

Pour son principal artisan Monsieur SPINETTA, elle s'inscrit dans les objectifs fixés par le 7ème Plan à l'industrie du bâtiment. Il s'agit de tout mettre en oeuvre pour que ce secteur économique se rapproche "par ses structures et sa technologie des autres secteurs industriels. L'industrialisation est apparue au Comité du B.T.P. comme l'outil privilégié de cette restructuration. Il s'est à l'unanimité prononcé pour l'industrialisation en vue de répondre... à des exigences qualitatives nouvelles qu'elles soient de nature sociale, économique ou culturelle".(3)

La réforme sur la responsabilité et les assurances s'insère donc parfaitement dans cette démarche d'ensemble. Ainsi à côté du "redéploiement social"(revalorisation des métiers) du "redéploiement structurel" (soutien actif à l'entreprise moyenne de 100 à 700 personnes), se place le "redéploiement technologique" soutenu par un développement délibéré de l'emploi des composants" au sein duquel vient s'inscrire tout naturellement la loi sur les assurances et les responsabilités comme le souligne M. SPINETTA : "On mesure, dès lors, l'importance, pour cette évolution nécéssaire, de règles du jeu nouvelles en matière de responsabilité et de garanties ayant pour effet d'inciter à un comportement

(1) Argus p.305.

(2) Cette analyse recoupe partiellement celle présentée lors de la 1ère partie et au cours des études de cas (2ème partie).

(3) Cf. Le Moniteur du 04/12/1978, interview de M. SPINETTA p. 26.

responsable des participants et de fonder une démarche de caractère industriel".(nous soulignons).

Quelques exemples suffiront pour attester des efforts de modernisation et de clarification du droit de la responsabilité en s'appuyant sur des bases économiques, technologiques et sociales plus saines, plus solides et mieux adaptées à l'évolution industrielle. On mentionnera donc : la création de la garantie de bon fonctionnement, les problèmes soulevés par la définition de la notion "d'ouvrages et éléments d'équipements", c'est-à-dire la traduction en termes juridiques de la notion de composants et de son contenu et, surtout, l'extension de la présomption de responsabilité et de l'obligation d'assurance à la quasi-totalité des intervenants, ainsi que la prééminence accordée au maître d'ouvrage.

On ne s'étendra pas sur la filiation économique et technologique des fonctions "construction" et "équipement" et des garanties correspondantes qui en sont issues. On rappellera simplement, en s'appuyant sur les commentaires de Monsieur SPINETTA, que le rattachement "au droit commun" (des) ouvrages de la fonction "équipement" par une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans, (est une) disposition offrant aux structures de production industrielle des garanties analogues à celles des autres secteurs industriels pour la production de biens d'équipement, tout en assurant à l'usager des garanties certaines".

Mais cet effort pour asseoir la législation sur de nouvelles bases économiques et technologiques plus sûres, du moins selon ses auteurs (1) ne va pas toujours de soi. En effet il est des cas où la traduction en termes juridiques de ces exigences économiques et technologiques se heurte à des difficultés voire à des impossibilités comme on va l'examiner rapidement à propos des discussions qui se sont engagées lors de la définition des "ouvrages, parties d'ouvrages et éléments d'équipements", au sens de l'article 1792-4 du Code Civil (2). On s'appuiera sur un commentaire des décrets d'application de R. CASTON. (3)

Pour atteindre leurs objectifs de transformation structurelle du secteur du bâtiment et, en l'occurence, pour susciter le développement d'une industrie des composants les auteurs de la réforme se voyaient dans l'obligation de forger les outils juridiques les plus appropriés.Soumettre à la responsabilité décennale tous les fabricants de composants nécessitait au préalable qu'on traduise en termes juridiques la définition technique de composants.

Tel fut l'objet d'un avant-projet de décret. A propos de l'étendue de l'obligation juridique écrit R.CASTON (3) ce texte indiquait "que cette dernière n'avait point lieu pour les "matériaux amorphes" (c'est-à-dire pour ceux dépourvus de forme, comme le sable, les ciments, les agrégats etc...) (et) pour les demi-produits"... (fils, câbles et profilés,

(1) On verra en conclusion de ce chapitre les raisons de ces réserves.
(2) L'article A 241-2 c, du code des assurances définit les éléments d'équipement au sens de l'article 1792-4 du Code Civil, comme : "les parties de la construction dénommées composants, conçus et fabriqués pour remplir dans un bâtiment un ou plusieurs rôles déterminés avant toute mise en oeuvre".
(3) Cf. l'Actualité Juridique, Propriété immobilière, 10/01/1979, "les textes d'application de la loi sur la responsabilité et l'assurance de la construction".

poutrelles, plaques... grillages et treillis, blocs homogènes, tubes, tuyaux et raccords). Ce qui impliquait nécessairement qu'elle avait lieu pour les autres composants c'est-à-dire, selon R. CASTON, (1) pour "les produits d'aménagement intérieur de l'espace clos, auxquels on adjoint dans l'esprit de la réforme, le domaine industrialisé de la préfabrication". Démarche au demeurant parfaitement logique pour qui connaît les efforts entrepris par les auteurs de la réforme en vue de susciter "le développement délibéré de l'emploi des composants". Comme le souligne M. SPINETTA, "la voie des composants... porte en elle la nature d'un changement à même de projeter sur le futur un bâtiment transformé et rénové, dégagé des chemins corporatistes pour s'apparenter aux structures et aux méthodes des autres secteurs industriels" (2).

Mais cette tentative (3) s'est heurtée à l'opposition du Conseil d'Etat qui a estimé ces dispositions comme "illégales". "Bien que ne devant jamais voir le jour écrit R. CASTON (1), elles illustrent les principes développés dans le rapport SPINETTA et permettent de mieux cerner la pensée du législateur, qui n'a pas voulu soumettre tous les fabricants à la responsabilité décennale, mais uniquement certains d'entre eux, dont les produits sont déjà en quelque sorte "préconstruits". Les autres demeurent sous le régime ancien de la responsabilité quasi-délictuelle trentenaire, dans leurs relations avec le maître de l'ouvrage".

Finalement le décret définitif présente, selon R. CASTON" des contours (si) imprécis que tout est à craindre... la difficulté essentielle étant que cette définition des éléments d'équipements n'est apportée qu'à propos des clauses obligatoires des polices d'assurances." (1)

Mais cet effort de rénovation de l'outil juridique ne se limite pas seulement à la définition des fondements de la responsabilité, un des aspects des plus originaux, des plus importants et probablement, des plus connus des acquéreurs étant l'extension à tous les intervenants de l'obligation de se soumettre à la responsabilité légale et, par voie de conséquence, celle de contracter une assurance.

Alors qu'auparavant seuls les architectes étaient tenus de s'assurer, désormais, ce sont tous les intervenants, y compris le maître d'ouvrage faisant construire pour lui-même,(cf.infra) qui peuvent être présumés responsables et qui, par conséquent, sont tenus de contracter une assurance. Il n'est donc pas utile, pour montrer l'ampleur de la réforme, de rappeler la liste des intervenants soumis à la responsabilité décennale. Elle comprend : l'architecte, l'entrepreneur, le technicien "qui acquiert ainsi à son tour droit de cité dans la formulation employée" (R. CASTON) -ce qui est significatif des évolutions professionnelles- toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire, toute personne qui,bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire,accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage, "le fabricant -ce qui constitue une novation importante lourde de signification économique comme on va le voir- le vendeur d'immeuble à construire et le promoteur -ce n'est pas nouveau - et, enfin,le constructeur de maisons individuelles.(Ne sont pas tenus à la responsabilité décennale les sous-traitants et "les techniciens non liés au maître de l'ouvrage par un

---

(1) R. CASTON,ouv.cité p.6.

(2) R. SPINETTA, Les conséquences économiques et professionnelles de la loi sur l'assurance construction in Le Moniteur du 04/12/1978 p. 21.

(3) On peut voir aussi dans cette tentative un moyen pour restreindre le champ d'application des garanties, la garantie trentenaire étant toujours plus difficile à mettre en oeuvre que la décennale.

contrat de louage d'ouvrage ou par une convention qui lui est assimilée par le législateur").

Parmi tous ces changements l'un des plus importants est, sans conteste, la soumission du fabricant à la responsabilité décennale et à l'obligation d'assurance. "C'est là précise R. CASTON, une des grandes innovations du texte et aussi un des points à propos duquel la jurisprudence ne pouvait se substituer au législateur... Il faut approuver le législateur d'avoir posé le principe de la responsabilité directe du fabricant à l'égard du maître de l'ouvrage"...(1)

Par fabricant il faut aussi entendre l'importateur ce qui est, souligne le même auteur", une disposition extrêmement utile permettant de dispenser la victime de procédures aléatoires en de lointains pays..." Si de semblables dispositions avaient existé l'affaire du ROFFMATE, procédé d'étanchéité d'origine américaine, aurait été résolue beaucoup plus rapidement (Cf. Chapitre précédent).(2)

Novatrice pour beaucoup cette nouvelle loi n'a cependant pas été bâtie à partir de rien. Une importante jurisprudence qui existait depuis un certain nombre d'années, avait grandement contribué à éclaircir et à simplifier les situations dans le sens qu'a précisément repris la réforme. Ainsi, en ce qui concerne la responsabilité du fabricant "la jurisprudence n'avait pas été insensibles à toutes ces considérations écrit R. CASTON , notamment le fait que le fabricant promet un résultat et les différences de conditions de mise en oeuvre de la responsabilité de l'entrepreneur par rapport à celle du vendeur . Elle s'est montrée sévère pour le vendeur professionnel, tant dans la computation du bref délai que dans la preuve du vice et dans ses conséquences ; elle a dit inopérantes les limitations contractuelles de garantie... (Elle) avait même franchi un pas important en accordant au maître de l'ouvrage une action quasi-délictuelle contre le fabricant ou le fournisseur (Cass. 3e-civ.18 avril 1972, Bull.Cau.III, N° 233, p.167)..." Mais, comme on l'a vu dans les chapitres précédents, cette action méritoire des magistrats n'a pas suffi. On ne peut donc manquer de s'interroger sur les raisons économiques sociologiques, en particulier institutionnelles, qui ont retardé l'apparition de cette réforme et limité sa portée comme on le verra.

Par conséquent, derrière ces profondes transformations concernant notamment l'extension de la responsabilité légale à la quasi-totalité des intervenants puisque le maître d'ouvrage faisant construire pour son compte est aussi inclus -ce qui est très critiquable comme on l'indiquera- se cachent des attributions complètement nouvelles des rôles des différents participants à l'acte de construire,en particulier de celui du maître de l'ouvrage. Non seulement cette réforme va dans le sens des condamnations in solidum prononcées par les magistrats à différentes reprises mais constitue sans nul doute un premier pas vers l'unicité de responsabilité. D'une certaines manière, on pourrait dire que la loi fait et fera jurisprudence. Telles sont d'ailleurs les intentions des auteurs même s'ils ont dû s'arrêter en chemin et, parfois,rabattre beaucoup de leurs prétentions comme on va l'examiner après s'être interrogé sur les conséquences possibles de ces changements de rôles. Ce qui d'ailleurs sera une introduction indirecte à l'examen des diverses tentatives restrictives menées lors de la rédaction du projet de loi ainsi qu'au moment des discussions devant les assemblées parlementaires.

---

(1) Ouv. cité p. 101
(2) Cf. revue Que Choisir, N°140, p. 31.32.

L'un des points les plus importants mis en avant par la Commission interministérielle est sans aucun doute la prééminence accordée au maître de l'ouvrage qui devient "l'élément clé" de toute la réforme. Il y a là une innovation très importante qui ne fait qu'accorder le droit au fait.(1) Toutefois on peut se demander si, dans la réalité, le maître de l'ouvrage parviendra à asseoir son autorité à l'égard des assurances de responsabilité mais aussi face à son propre assureur. Par ailleurs, on peut aussi s'interroger sur les relations qu'il nouera éventuellement avec les acquéreurs, en particulier avec les copropriétaires, chaque fois que sa responsabilité ne sera pas directement engagée. Les intérêts des copropriétaires étant souvent proches de ceux du maître de l'ouvrage comme l'indiquait l'un des interviewés, il y a de grandes chances pour qu'en pareille circonstance ils se soutiennent mutuellement surtout dans l'hypothèse où des difficultés particulières se présenteraient.

Quoiqu'il en soit de cette éventualité, il semble bien qu'un des effets possibles de cette réforme, pourtant non explicitement prévu par ses auteurs comme par les parlementaires, sera probablement la promotion de deux acteurs ignorés jusqu'à présent à savoir : l'acquéreur qu'il agisse individuellement ou collectivement et le syndic, deux personnages qu'on a trop tendance à confiner dans des seconds rôles.

Tout en effet dépendra des acquéreurs ainsi qu'on l'a vu à l'occasion de l'analyse du cas du promoteur public constructeur de maisons individuelles (lotissement ayant des caves inondées). S'ils font preuve d'inertie tout sera comme avant et peut être moins bien. Par contre, s'ils manifestent davantage d'esprit d'initiative et de compétence ils pourront obtenir nettement plus qu'auparavant, les règles du jeu étant beaucoup plus favorables parce que plus claires et basées sur une certaine automaticité de la réparation. A combativité et capacités égales, les acquéreurs auront, s'ils savent utiliser la loi, beaucoup plus de chances d'obtenir satisfaction que sous l'ancienne légisaltion.

Il en va de même pour le syndic qui aura tout intérêt à se trouver du côté des acquéreurs et qui bénéficiera de plus grandes facilités pour défendre ses clients. Sa tâche sera rendue moins ingrate en raison de l'existence de procédures claires et précises contrairement aux précédentes. Mais elle ne sera pas de tout repos cependant. Par exemple, est-ce qu'il pourra disposer facilement et rapidement des pièces essentielles à toute démarche comme plan de construction, calculs des installations, marchés etc...?

Ainsi le renforcement implicite du rôle des acquéreurs et du syndic, leur mandataire, tient donc essentiellement à la clarification des rôles, des devoirs et des obligations des différents participants, clarification imposée d'ailleurs pour les raisons économiques qu'on connaît bien maintenant.

Pour sortir des indescriptibles difficultés et impasses dans lesquelles se trouvaient engluées les procédures de réparation des désordres de la construction il fallait aller aussi loin que possible et proposer des solutions claires et simples, en un mot mettre en place un système sinon automatique du moins suffisamment rapide et sûr, pour que les usagers obtiennent satisfaction dans les meilleurs délais. C'est ce qu'ont tenté de réaliser les auteurs de la réforme.

---

(1) Sur ce sujet se reporter aux pages 22 et 23 du dit rapport.

A ce stade tout le problème est donc de savoir jusqu'où ces derniers ont-ils pu s'avancer dans leurs efforts pour clarifier et accélérer la résolution des conflits. On sait qu'eux mêmes avaient déjà été contraints d'écarter, pour cause d'irréalisme, des propositions aussi séduisantes que la police unique de la chose pour ne retenir que l'exemple, oh combien ! le plus important. On va voir que, même sur des points où ils pensaient être en situation relativement sûre, ils ont dû faire face à des tentatives menées en vue de réduire la portée de la réforme soit en changeant certaines des modalités d'application, soit en cherchant à restreindre l'étendue du champ d'application. Quelques unes de ces démarches ont abouti, d'autres pas ainsi qu'on va l'expliquer dans les pages suivantes.

2. Tentatives d'édulcoration de la réforme

Certes il eût été très souhaitable pour aller au fond des choses d'appuyer cette démonstration sur une comparaison systématique et détaillée du contenu des propositions de la Commission interministérielle et de celui de la loi, des décrets d'application et aussi de toutes les dispositions annexes déjà prises ou restant à mettre en oeuvre comme par exemple la règlementation concernant le bonus-malus. Mais cet ambitieux projet nous conduirait trop loin... Aussi a-t-on jugé préférable de se limiter à quelques remarques essentielles. Elles sont d'ailleurs suffisamment nombreuses et significatives pour avoir valeur de preuves.

Les textes des débats des assemblées parlementaires constituaient l'un des matériaux les plus intéressants et les plus accessibles pour démontrer l'existence des tentatives faites dans l'intention d'ôter à la réforme ce qu'elle pouvait avoir de novateur. On verra que certaines d'entre elles visaient au point nodal de la loi à savoir tout ce qui a trait à la rapidité et au caractère d'automaticité de la réparation. Contrairement à ce qu'on peut penser ces démarches ne viennent pas uniquement des groupes de pression mais aussi du Gouvernement désireux de faire passer certaines modifications qu'il estimait nécessaire.

On a, de façon quelque peu arbitraire, classé ces démarches en deux catégories.

Premièrement, celles touchant certaines modalités d'application de la loi. Il s'agit de la limitation de l'objet de l'action concernant les dommages graves (débat sur les notions d'utilisation et de destination), du refus opposé à la proposition du Sénat d'insérer dans l'article 2270 du Code Civil la clause "sauf disposition contractuelle stipulant une durée supérieure" (à dix ans), de la tentative d'introduction de clauses compromissoires, du refus initial de mentionner explicitement l'existence de délais de paiement des indemnités, de l'opposition manifestée à ce que le référé provision soit interruptif du fond, et enfin, de l'obligation faîte au maître d'ouvrage construisant pour son compte de souscrire une assurance dommages.

Deuxièmement, celles concernant des limitations de garanties. Il s'agit notamment de l'opposition du gouvernement de faire relever l'isolation phonique de la garantie de bon fonctionnement (2 ans), et de l'abscence de propositions de garanties touchant à l'isolation thermique.

Mais le texte définitif de la loi et, plus spécialement, certains décrets d'application sont aussi révélateurs de cette tendance à l'édulcoration de la loi et, en définitive, de son ambiguïté. On réfléchira donc, au cours de la troisième partie de ce chapitre, sur la signification sociologique qu'on peut attribuer à certaines des dispositions de la loi et des décrets d'application.

On étudiera premièrement les risques d'échec ou de détérioration de la loi pouvant survenir dans toutes les situations où la recherche des causes nécessiterait la prolongation, à titre exceptionnel, des délais de paiement des indemnités. Ce qui est une autre manière de se réinterroger sur les pratiques actuelles et attendues des compagnies d'assurance. Deuxièmement, on se penchera sur la signification sociologique des dérogations d'assurances accordées à certains organismes publics. Pour ne pas avoir osé accorder la prééminence totale au maître d'ouvrage, cette réforme pourrait bien se révéler insuffisante et ambigüe. S'il en était ainsi, on aurait la preuve de la nécessité d'instaurer l'assurance unique de la chose construite.

2.1.- Démarches réductrices concernant les modalités d'application de la loi

2.1.1. - Tentative de substitution de la notion "d'utilisation" à celle de "destination"

De tous les essais tentés soit au niveau de la rédaction du projet de loi, soit lors de sa discussion devant les assemblées parlementaires, le plus significatif de ceux lancés par certains groupes de pression en vue de restreindre autant que faire se peut la portée de la loi est celui visant à limiter l'objet de l'action concernant les dommages graves. (tentatives pour remplacer la notion de destination: "ouvrage impropre à sa destination" par celle d'utilisation : "dommages... ayant pour effet d'en interdire absolument l'utilisation"...)

Traditionnellement le constructeur était présumé responsable si le ou les désordres affectant l'immeuble rendaient celui-ci impropre à sa destination. Il s'agissait là d'une notion parfaitement rodée, fruit d'une longue pratique, qui permettait aux juges de se faire une idée précise de la nature des troubles. Ainsi on a vu des magistrats décider que des défauts d'isolation phonique rendaient un logement impropre à sa destination dans la mesure même où ce dernier était jugé comme pratiquement inhabitable. Au regard de l'usager destination et habitabilité étaient donc considérés comme synonymes.

Certes cette définition peu rigoureuse au regard du technicien et de l'assureur, parce que d'essence sociale, avait cependant (et a toujours) l'incontestable mérite de permettre une appréciation au coup par coup de la réalité des choses. Parce qu'exigeant de la part du magistrat une interprétation des incidents en fonction des normes sociales du moment et du

lieu, elle pouvait être aussi source d'exagérations plus ou moins manifeste voire d'erreurs. (1) Mais sa grande souplesse et son ancienneté lui conféraient une réelle autorité.

En toute logique on devait donc s'attendre à la voir figurer nommément dans le projet de loi et en particulier dans le nouvel article 1792 du Code Civil consacré à la définition de la présomption de responsabilité. Or tel ne fut pas le cas. Cet article 1792 nouveau était en effet libellé de la manière suivante : "Tout architecte, entrepreneur ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage est présumé responsable des dommages, même résultant du vice du sol, affectant la solidité des ouvrages à la réalisation desquels il a concouru, ou ayant pour effet d'en interdire absolument l'utilisation,"...(nous soulignons).(2)

La réplique à cette formulation ne se fît pas attendre. Les sénateurs qui furent les premiers à débattre du projet de loi, refusèrent cette rédaction et la remplacèrent par celle "d'ouvrage impropre à sa destination". "L'application du projet de loi tel qu'il est proposé devait déclarer le sénateur Ch. LEDERMAN, aboutirait à créer des situations qui sont difficilement soutenables. Pour illustrer mon propos, je vais citer un cas concret qui m'a été signalé par une association de petits propriétaires. Deux ans après l'achèvement des travaux dans la "Résidence Alcyon" située à Créteil toutes les canalisations de distribution d'eau chaude sont corrodées et perforées. Des experts judiciaires ont été désignés, et ces experts ont prescrit le remplacement total des canalisations en cause. Il est évident que l'absence d'eau chaude dans un appartement du fait des phénomènes de corrosion , ne rend pas, selon le sens du projet qui nous est proposé, l'appartement ou les appartements en question absolument inutilisables, pas plus qu'elle ne met en cause la solidité de l'immeuble. La même observation vaut pour toutes les peintures ignifuges des menuiseries extérieures de la même résidence qui sont défectueuses et n'assurent plus leur fonction.

Si le projet de loi devait recevoir application, les 200 millions de centimes de travaux nécessaires au remplacement des canalisations et à la réfection des peintures, ne relèveraient plus de la garantie due par les constructeurs et devraient être supportés par les acquéreurs au titre de l'entretien, deux ans à peine après leur prise de possession. (3)

Cette attitude fut aussi celle de beaucoup de députés notamment de l'opposition et de M.G. MATHIEU, rapporteur pour avis de la Commission de la production et des échanges. Après avoir insisté sur le fait que son groupe (socialistes et radicaux de gauche) n'accepterait ni "une réforme revenant sur des droits acquis par les usagers et entérinés par la jurisprudence, (ni) une réforme constituant une régression du droit du logement", M.J. FRANCESCHI indiqua que "la formule" impropre à la destination "est mieux adaptée que celle de "solidité des ouvrages car une étude rapide des dommages concernés prouve que 80 pour cent d'entre eux pourraient être exclus

---

(1) Cf. l'Arrêt de la 3e Chambre Civile de la Cour de Cassation (Bull.Cass. III N° 29, p.24) qui a censuré un Arrêt de la Cour de Lyon (évoqué, 1er partie chapitre 1) qui avait admis que des défauts d'insonorisation affectant le gros oeuvre donnaient ouverture à l'action décennale. Cf. aussi rapport SPINETTA p.30.

(2) Cf. Texte du projet de loi soumis à l'approbation du Sénat p.8.

(3) Cf. J.O. du 04/11/1977 Sénat, séance du 03/11/1977, p.2541.

si l'on retenait cette dernière rédaction. Nous ne faisons d'ailleurs, en soutenant la proposition du Sénat, que défendre une formule déjà retenue par la jurisprudence et par le Conseil d'Etat, contre l'avis du gouvernement".(1)

Si la loi avait entériné la formule "ayant pour effet d'en interdire absolument l'utilisation" bien des logements n'auraient pas été garantis alors que pourtant ils ne satisfaisaient pas aux conditions minimales d'habitabilité. "...un immeuble partiellement fissuré écrit Cl. LATRILLE, Avocat à la Cour, ou pénétré par l'humidité, ou pourvu d'un chauffage défectueux, ou d'une isolation phonique insuffisante, n'est pas radicalement inhabitable et ne relèverait donc pas de la garantie décennale dûe par les constructeurs"...(4). On peut donc se demander si dans les 80 pour cent des logements évoqués par le député J. FRANCESCHI un nombre important d'entre eux n'auraient pas été constitués par des logements aussi défectueux que les tristements célèbres Chalandonnettes alors que, pourtant, certaines d'entre elles peuvent tout juste être considérées comme habitables ainsi que l'a souligné le député J. RALITE : "Les experts reconnaissent que les maisons de plusieurs lotissements de l'Hérault, de l'Aude et d'autres départements sont à la limite de l'habitabilité. Dans de nombreux cas elles ne sont même plus habitables. Des familles ont même dû condamner des chambres..."(5). Une interprétation rigoureuse voire restrictive, étant toujours possible on devine aisément les risques encourus par les usagers si ce texte avait été adopté par les parlementaires.

Plus précis parce que dévoilant les véritables motifs économiques des compagnies d'assurance est l'avis présenté par le collège "consommateurs" du Comité national de la consommation... "L'interdiction absolue d'utilisation nous paraît dangereuse (souligné dans le texte) car elle réduit dans une proportion considérable la responsabilité des auteurs. L'emploi de l'adverbe absolument est une régression par rapport à la jurisprudence... (A son refus d'emploi) il nous a été objecté qu'il s'agissait, en fait, d'un problème d'assurance. Une qualification plus large conduirait les compagnies d'assurance à se garantir par une trop grande marge financière"...(2)

Tel est aussi l'opinion du juriste R. CASTON, spécialiste des problèmes concernant la responsabilité des constructeurs : "Il faut traditionnellement, que le dommage porte sur la solidité de l'ouvrage, ce qui ne fait pas de difficulté ; le projet initial était en revanche en régression sur la jurisprudence antérieure et prévoyait d'exiger que le dommage interdise absolument l'utilisation de l'édifice".(3)

Témoigne aussi de ce souci de limiter la portée et le champ d'application de la loi la rédaction initiale du même article concernant l'exclusion des dommages provenant d'une cause étrangère. ("Tout architecte, entrepreneur... est présumé responsable... à moins que les dits dommages ne proviennent d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée").(6). A ce propos les membres du collège "consommateurs" se demandaient ce qu'il fallait

---

(1) Cf. J.O. (Assemblée Nationale) du 20/12/1977, séance du 19/12/77 p.8972.

(2) Document ronéoté en date du 03/11/1977, soit la veille du débat, au Sénat.

(3) Ouv. cité p.103.

(4) Document ronéoté.

(5) Cf. J.O. (Assemblée Nationale) du 20/12/1977, séance du 19/12/77 p.8971.

(6) Rédaction définitive : "Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère".

entendre exactement par "cause étrangère" et "cas fortuit" et si ces sinistres étaient couverts par les assurances comme le laissait prévoir le rapport SPINETTA. Ils concluaient par la négative en ajoutant le commentaire suivant : "les usagers de logements neufs devront-ils servir de cobayes aux concepteurs, en vertu d'une notion probabiliste tendant à considérer que ceux-ci ne peuvent garantir les résultats de techniques ou de matériaux nouveaux ?... Les assurances n'ont-elles pas aussi pour vocation de couvrir les innovations en vue de faciliter le progrès ? Faut-il que ce soit inévitablement les usagers qui en fassent les frais ?" (1).

Certes il ne faut pas attribuer à ces démarches plus d'importance qu'elles n'en ont. Néanmoins elles sont d'autant plus significatives qu'elles n'émanent pas d'un quelconque groupe de pression poursuivant des objectifs corporatistes, mais des compagnies d'assurances les premières intéressées à limiter la portée d'un texte qui risquerait, selon elles, de renchérir le coût des garanties. Il est certain en effet qu'avec le concept "d'interdiction absolue d'utilisation" elles disposaient d'une notion juridique davantage en concordance avec leurs objectifs économiques.

Devant de semblables manoeuvres on peut se demander s'il ne s'agit pas plutôt d'un calcul d'intérêts que de cette volonté de restructuration si largement prônée dans le rapport de la Commission interministérielle.

2.1.2. - Refus d'insertion de la clause "sauf disposition contractuelle"... dans l'article 2270.

Le refus opposé par le gouvernement à la proposition du Sénat consistant à laisser la faculté aux parties contractantes de faire explicitement mention d'une durée supérieure à dix ans est aussi révélateur du désir de certains de minimiser l'importance de la loi.

Le problème posé était de savoir, entre autres choses, s'il fallait ou non insérer dans l'article 2.270 du Code Civil la clause "sauf disposition contractuelle stipulant une durée supérieure"... (à dix ans). Le Sénat l'avait introduite, plusieurs amendements avaient été déposés en vue de son mantien mais le gouvernement en demandait le retrait, ce qu'il obtint.

Certes au plan juridique cette absence ne change rien puisque, comme le rappelle R. CASTON "les parties peuvent toujours convenir d'une durée supérieure" (et que) "sont interdites les dispositions ayant pour objet d'exclure ou de limiter la responsabilité décennale (2). De plus, comme l'a bien fait remarquer M. FOYER, Président de la Commission des lois,"l'interprétation officielle de la position du gouvernement est bien qu'il s'agit d'une durée minimale que les intéressés peuvent allonger s'ils le désirent, puisqu'il s'agit de garanties contractuelles. "De toutes façons, ajoutait-il, la prescription trentenaire demeure toujours s'il y a eu faute intentionnelle.

---

(1) Ouv. cité p.3.

(2) Ouv. cité p. 106.

Dans ces conditions on ne peut considérer qu'il y a refus d'accroître les garanties. Ceci dit, si on ne se limite pas à la seule lecture juridique, on peut se demander si la mention explicite d'une durée supérieure à dix ans n'aurait pas un effet positif sur l'acquéreur d'une maison individuelle notamment. Si pour un juriste ou pour toute personne familière des questions juridiques cela va de soi, les choses ne sont certainement pas aussi évidentes pour l'acquéreur moyen. (1).

On verra d'ailleurs si les constructeurs et, plus particulièrement les constructeurs de maisons individuelles (2), s'engagent, preuves à l'appui, non seulement dans une concurrence sur ce plan-là, mais aussi et surtout, sur celui de l'allongement de la durée de la garantie de bon fonctionnement qu'on peut, à juste titre, considérer comme notoirement insuffisante pour certains éléments d'équipement ainsi qu'on aura l'occasion de le redire.

Quoiqu'il en soit, il est clair qu'on se trouve en présence d'une attitude du secteur du bâtiment bien timorée et nettement significative de cette insuffisance de "matûrité économique" comme on a pris l'habitude de désigner, à la suite du rapport de la Commission interministérielle, l'incapacité de cette branche industrielle d'améliorer ses conditions économiques de production ce qui,de tous les problèmes,demeure le plus grave ainsi qu'on l'a déjà signalé (cf. 1ère partie, Chap.I).

2.1.3. - Essai d'introduction des clauses compromissoires

Avec la tentative, avortée elle aussi, visant à introduire la clause compromissoire dans le texte de loi, nous disposons d'une troisième preuve, bien plus significative,attestant des efforts déployés par certains groupes d'intérêt pour soumettre cette nouvelle législation à leurs propres objectifs.

Alors que, dans le domaine de la construction tout au moins, les ambiguïtés voire les dangers des clauses compromissoires étaient connus de tous (3), c'est le Gouvernement lui-même qui a introduit la clause compromissoire dans le but, reconnaissait le Secrétaire d'Etat au logement J. BARROT, de "donner à l'assurance dommages une plus grande efficacité". Il est vrai que cette proposition était assortie de louables intentions comme le faisait remarquer à la tribune du Sénat ce même Ministre : "En introduisant cette possibilité d'inclure la clause compromissoire, il était évident que nous chercherions à éviter les inconvénients d'abus éventuels grâce à une clause type obligatoire insérée dans les contrats d'assurance. Nous pourrions ainsi avoir les avantages de la clause compromissoire tout en évitant les inconvénients".(4).

---

(1) Cf. 1ère partie, Chap.I, l'état de carence des acquéreurs de logement p. 46

(2) Cf. 2ème partie, chap.2. p.191

(3) Cf. Supra 2ème partie, chap. I, L'intervention d'un arbitre p.124

(4) Cf. J.O. (Sénat) du 04/11/1977, séance du 03/11/1977, p. 2.557.

Mais, "unanime et catégorique", la Commission des lois refusa cet article de loi. Elle estimait en effet "qu'il n'était pas souhaitable que tous les contrats d'assurance soient assortis d'une clause compromissoire, avec les inconvénients d'une "juridiction arbitrale", dont on sait trop bien comment elle sera constituée et qui n'assure pas une bonne défense des citoyens et des usagers". (1). Après avoir rappelé qu'il s'agissait là "d'une très ancienne revendication des compagnies d'assurance, le député Ch. LEDERMAN souligna l'excessive professionalisation et le caractère injuste d'une pareille mesure : "les constructeurs fautifs seraient jugés par leurs pairs et, dans ces conditions, les victimes ne pourraient même plus espérer un minimum de garantie d'objectivité et d'impartialité.(1).

Ce que reprenait dans des termes similaires Maître LATRILLE. Avec cette clause "les victimes ne disposeraient plus d'aucune garantie d'objectivité et d'impartialité" puisque, "au travers des sentences arbitrales les constructeurs seraient jugés par les constructeurs". (2).

Cette dernière critique qui, d'ailleurs, ne s'applique que partiellement au texte définitif est intéressante à retenir car elle met l'accent, de manière très insuffisante sur les risques d'une excessive professionalisation contenus dans cette législation.

Bien qu'on ait l'occasion de revenir sur cet important sujet qui touche à la philosophie générale de cette réforme comme d'autres d'ailleurs, (cf. les incidences néfastes de la loi de 1971 sur les coopératives d'habitation), il nous a paru utile de s'y arrêter quelques instants. A force d'accroître consciemment ou inconsciemment les pouvoirs des professionnels on risque d'exclure, progressivement mais sûrement l'usager et ainsi de le déposséder de toute responsabilité et de lui enlever le peu d'autonomie de décision qui lui reste. Désormais, tout va donc se traiter entre professionnels et initiés, au grand dam de la Justice.

Certes, il était devenu plus qu'urgent de protéger l'usager qui avait bien trop souffert des insuffisances d'un "système à bout de souffle". Mais l'indispensable et pressante modification des règles du jeu n'exigeait sûrement pas cet excès de professionnalisation. Il en irait donc du bâtiment comme de la médecine où le patient est trop souvent réduit à la passivité.(3)

Les trois exemples ci-dessus sont suffisamment explicites et éloquents pour que leur interprétation en termes "d'absence de maturité économique" se révèle notoirement insuffisante. Ne s'agit-il pas plutôt des démarches habituelles des groupes de pression cherchant à conserver et éventuellement à étendre leurs pouvoirs et leur influence ? Ce n'est donc pas le déficit structurel du secteur économique du bâtiment qui peut seul expliquer le caractère nettement régressif de ces deux nouvelles rédactions. Ou alors, si telle est la cause, cela voudrait dire que ce sont certaines de ces institutions qui sont une des composantes de ce retard structurel du B.T.P.

---

(1) Cf. J.O. (Sénat) du 04/11/1977, séance du 03/11/1977, p.2.557.

(2) Ouv. cité p. 4 et 5.

(3) Cf. I.ILLICH, La Némesis Médicale.

2.1.4. Opposition initiale à l'instauration de délais de paiement et refus du caractère interruptif du fond du référé provision

Le quatrième exemple significatif de cette même volonté de restreindre les garanties et les droits des acquéreurs concerne d'une part l'utilisation du référé provision comme moyen pour obtenir le paiement des indemnités de réparation dûes par l'assureur et, d'autre part, la portée juridique de cet instrument c'est-à-dire le caractère interruptif ou non du délai de dix ans.

On a déjà abordé le premier point en conclusion du chapitre précédent sur le référé provision où l'on a vu que l'Assemblée Nationale avait refusé l'instauration d'un délai de 3 mois au terme duquel les compagnies d'assurance étaient tenues de verser les indemnités de réparation à la victime mais décidé d'en tenir compte dans la rédaction des clauses types. Il est utile d'y revenir afin de bien saisir la nature et l'importance des tentatives faites par certains groupes de pression pour diminuer ou enlever à la loi le caractère d'automaticité de la réparation qui, pourtant, figurait dans le rapport de la Commission interministérielle et qui est un des points clé de la nouvelle réforme.

Avant d'entrer dans le détail de cette petite mais instructive bataille juridique on regrettera avec le Sénateur Ch. LEDERMAN et avec l'avocat Cl. LATRILLE, déjà cités, que les auteurs de cette réforme n'aient pas dès le départ envisagé la possibilité d'une utilisation plus systématique du référé provision qui, comme on l'a vu, est un moyen assez rapide de solution des litiges. "Je sais que, pour cacher le caractère antisocial de ce projet déclare ce Sénateur, le gouvernement prétexte un règlement plus rapide des sinistres, or, en fait, ce règlement plus rapide est déjà acquis dans un nombre relativement élevé de situations depuis que la procédure de référé provision a été instaurée et surtout depuis qu'elle s'est développée grâce à la jurisprudence".(1). Quant à Cl. LATRILLE il s'étonne qu'on ne fasse pas davantage appel à ces "moyens de décisions rapides" qui d'ailleurs, souligne t-il, ont été encouragés par la Chancellerie. (2).

C'est là une attitude judicieuse mais assez irréaliste quand on connaît les difficultés auxquelles se heurte l'application du Nouveau Code de Procédure Civile.(3). Il reste que cette procédure serait parfaitement valable si elle se situait dans la perspective d'une assurance de la chose construite comme l'a déjà proposé l'ADAP. (Cf. chapitre précédent). Mais on n'en est pas là. Bien au contraire, puisqu'on assiste ainsi qu'on va l'examiner à des tentatives des compagnies d'assurance pour diminuer la portée de la réforme et du texte de loi ce qui, d'après Maître LATRILLE n'est pas nouveau : "...les compagnies d'assurance se sont émues et se sont ingéniées à entraver la mise en oeuvre de ces référés provision (4), ainsi qu'à réduire la portée des garanties biennale et décennale. Nous ne doutons pas que leurs préoccupations n'aient joué un rôle déterminant dans l'inspiration du nouveau projet de loi".

---

(1) J.O. (Assemblée Nationale) du 04/11/1977, séance du 03/11/1977 p.2.541.

(2) Ouv. cité p. 2.

(3) Du moins dans l'état actuel des rapports de forces existant entre les principaux acteurs de la construction.

(4) Disons qu'elles ont mis beaucoup de temps à s'y soumettre.

Bien qu'ayant été réduites à néant (1) puisque des clauses types ont instauré différents délais ces dispositions demeurent intéressantes à étudier dans la mesure où elles sont révélatrices de la stratégie de certains groupes de pression.

D'un côté,on avait le rapporteur pour avis de la Commission de la Production qui réclamait deux choses. Premièrement "qu'indépendamment de la mise en oeuvre des procédures de référé, une provision (soit) de droit dans le délai de 3 mois suivant la déclaration du sinistre!"..(2) et deuxièmement, "de prévoir une information obligatoire des assurés sur les possibilités qui leur sont offertes d'obtenir rapidement une provision"...(3). La motivation fondamentale de ce projet était de donner à cette nouvelle loi son véritable caractère d'automaticité"...la Commission de la production peut-on lire dans le texte du Journal Officiel, ne saurait admettre l'institution d'une assurance-dommages,obligatoire,coûteuse, venant se superposer à l'assurance obligatoire de responsabilité -et dans le cas d'un maître d'ouvrage construisant pour lui-même, faisant largement double emploi avec cette dernière- sans que soit inscrit dans le texte même de la loi un minimum de dispositions garantissant que l'assurance-dommages jouera pleinement son rôle, c'est-à-dire paiera très rapidement les travaux de réparation."

D'un autre côté, se trouvait la Commission des lois qui refusait cet amendement sous prétexte que l'instauration d'un tel délai, porté de 3 à 5 mois par le gouvernement dans un souci de "concertation", pouvait d'une part être intolérable au cas où des travaux urgents devraient être entrepris et, d'autre part, se révéler préjudiciable aux victimes dans la mesure où ce délai se retournerait en fait contre ces dernières : ..."si vous prévoyez un délai de trois à cinq mois devait déclarer M.FOYER, soyez persuadés que celui-ci sera employé jusqu'à son terme dans tous les cas par les assureurs". Aussi préconisa t-il le recours au référé provision bien préférable en raison de la souplesse de ce mécanisme.

Finalement le Gouvernement se rallia à la proposition de la Commission des lois, mais, par "esprit de concertation" accepta de tenir compte de la proposition du rapporteur pour avis lors de la rédaction des clauses types (4) ce que ce dernier jugea insatisfaisant: "Nous élaborons une loi fondée sur la rapidité de la garantie déclara t-il. Pourquoi donc imposer à des gens une assurance qui sera hélas! souvent coûteuse, sans leur garantir en contrepartie la rapidité de la mise à disposition des fonds."

Il avait bien raison d'être méfiant car, même si les décrets d'application fixent le délai de notification de l'indemnité à 105 jours, il n'en reste pas moins vrai que des incertitudes pèsent dans certains cas sur les modalités d'application de la loi ainsi qu'on l'étudiera dans la partie suivante en nous fondant sur les analyses des décrets présentés par R. CASTON.

---

(1) Pas tout à fait cependant puisque la rapidité et l'automaticité risquent d'être mises en échec dans les cas difficiles exigeant des délais d'expertise supplémentaires et donc des retards dans le paiement des indemnités. (Cf.infra: 3ème partie de ce chapitre).

(2) Cf. J.O. du 20/12/1977, p. 9002 amendement N°62.

(3) Proposition qui rejoint les remarques faites dans le chapitre I de la 1ère partie sur l'état de carence d'une majorité d'acquéreurs.

(4) En définitive, le décret d'application fixa à 105 jours la durée maximale de la notification à l'assuré de la somme fixée qui, en cas d'accord, doit être versée dans les 15 jours suivant la réception de cet avis.

Plus révélateur encore des forces latentes cherchant à diminuer l'ampleur de la réforme est la suppression sans discussion d'un amendement destiné à rendre le référé provision interruptif du fond. Cet amendement (1) "présentait tout à la fois l'avantage de revenir au droit commun de l'interruption du délai par la seule assignation au fond, écrit R.CASTON (2) et d'accorder un effet interruptif à l'assignation en "référé-provision". L'occasion a été manquée et ce sera à la jurisprudence de répondre à la question de l'effet interruptif de l'assignation aux fins de référé provision, ce qu'à notre connaissance elle n'a pas encore fait. La Cour de Cassation a simplement rappelé (Cass. 3e civ. 18 Février 1976 Bull. Cass.III, N°72, p.56) que la décision du juge des référés avait un caractère provisoire et ne préjudiciait pas au fond. Notons au passage qu'en revanche la Cour Suprême estime aujourd'hui que l'urgence n'est pas une condition du référé provision (Cass. 1ère civ. 4 novembre 1976, Bull. Cass.I, N°330, p. 264)(v. sur le débat doctrinal concernant l'effet interruptif de l'assignation en référé provision notre article, Le référé provision et la responsabilité des constructeurs, A.J.P.I. 1976, p. 497).(3)

Finalement les débats parlementaires, après de tels débordements, ont abouti à la conclusion prudente qu'il était préférable... de ne rien dire (J.O. déb. A.N. 20 décembre 1977, pp. 8985, 8986, 8987, 8988). C'est donc le système ancien de la seule interruption du délai par l'assignation au fond ou la reconnaissance de responsabilité qui se perpétuera. L'assignation en référé à fin de désignation d'expert, le dépôt du rapport de l'expert ou des pourparlers transactionnels n'entraînant aucune interruption (notre ouvrage précité, n°435 et ss)."(nous soulignons).

L'acceptation de cette modification aurait été interprétée comme un signe manifeste du souci du législateur d'oeuvrer dans l'esprit du rapport préliminaire de la Commission interministérielle c'est-à-dire de contribuer à la simplification des procédures et de renforcer l'efficacité du système sans compter que cette disposition aurait accru le rôle des magistrats limitant ainsi les effets nocifs d'un excès de professionnalisation. Ainsi un pas supplémentaire et important aurait été franchi ce qui aurait préparé les esprits à l'instauration, lointaine, de l'assurance unique de la chose construite.

2.1.5. Signification sociologique de l'obligation d'assurance faite au maître d'ouvrage particulier.

Mais, de tous ces exemples témoignant des difficultés du bâtiment pour sortir de son insuffisante "matûrité économique, sociale et civique", le plus significatif de tous, en même temps que le plus révélateur des contradictions profondes de cette nouvelle loi, est celui concernant l'obligation de s'assurer faite au maître d'ouvrage construisant pour lui-même qu'on appellera maître d'ouvrage particulier par opposition au maître d'ouvrage professionnel ou institutionnel. C'est un point sur lequel on ne regrettera sûrement pas de s'être attardé...

---

(1) Libellé ainsi : "toute demande en justice, y compris en référé aux fins d'allocation d'une indemnité provisionnelle, interrompt le délai de dix ans."

(2) Ouv. cite p. 106.

(3) Cf. les résultats du chapitre précédent.

Alors que tous les intervenants traitant avec ce maître d'ouvrage sont assurés au titre de l'assurance responsabilités, que les textes de loi le protègent efficacement, donc que toutes les garanties sont requises, on voit non seulement des Sénateurs mais aussi le collège "consommateurs" demander, à l'encontre du Gouvernement, que ce maître d'ouvrage particulier soit dans l'obligation de souscrire une assurance. C'est pour le moins paradoxal.

Il est vrai que les raisons avancées par les uns et les autres demandent à être prises en considération. Le nombre élevé, près de 40 %, de maîtres d'ouvrage construisant pour leur compte, la fragilité de leur position face à des intervenants nécessairement plus compétents qu'eux, ont poussé les Sénateurs mais aussi les membres du collège "consommateurs" à demander que l'assurance soit obligatoire. "Souvent, trop souvent, écrit le rapporteur du Comité National de la Consommation, sous prétexte d'économie bien compréhensible d'ailleurs, au moment de la signature d'un contrat qui, dans beaucoup de cas n'en est pas un, le maître de l'ouvrage individuel se livre à une petite entreprise et, au moment de la livraison, et parfois même avant, il se trouve devant de telles malfaçons et de telles non-conformités au descriptif que le surcoût de l'opération dépasse largement le montant de l'assurance "dommages-ouvrages" qu'il n'aura pas prise".

Malgré ces raisons les contradictions demeurent comme l'a bien senti le rapporteur pour avis de la Commission des Echanges à l'Assemblée Nationale. Non seulement c'est une assurance coûteuse faisait-il remarquer en substance -1,2 % du coût de la construction (1)- dont le montant vient s'additionner à ceux déjà versés par les autres intervenants mais c'est aussi une assurance qui juridiquement n'a aucun sens puisque cela revient en définitive à s'assurer "contre le mauvais fonctionnement d'une assurance ayant le même objet ou contre le mauvais fonctionnement de la Justice". Cependant il fut contraint, comme les représentants des consommateurs, de s'incliner devant "la nécéssité sociale de protéger ces maîtres d'ouvrage qui sont, en raison de leur inexpérience, les plus exposés aux risques"... En contrepartie, il insista au nom de la Commission sur l'insuffisante automaticité et le manque de rapidité du paiement des réparations que lui inspirait l'absence de délais de paiement. "C'est pourquoi la Commission de la production, unanime, a voulu inscrire dans la loi un minimum de dispositions garantissant que l'assurance fonctionnera conformément à son objet, c'est-à-dire permettra de réparer l'essentiel des dommages dans le délai de trois mois. C'est là l'objet de l'amendement N°62 (cf.supra), auquel nous attachons la plus extrême importance."(2).

Vraiment il n'y a pas de plus bel exemple des impasses et de l'absurdité dans lequel conduit non seulement cette loi mais tout le "grand système" (3) économico-social dans lequel nous baignons. On veut, de vive force, protéger l'usager contre lui-même. Mais au lieu de stimuler

---

(1) On a même avancé le chiffre de 3,68 à 4,75 %. A la suite d'accord avec les assurances l'Union des H.L.M. est parvenue à abaisser ces taux à 2,40 % environ.

(2) Cf. J.O. (Assemblée Nationale) du 20/12/1977, séance du 19/12/1977 p. 8969.

(3) Allusion au thème du congrès de l'AFCET de novembre 1979 : "Petits groupes et grands systèmes".

la Justice à juger (cf. le référé provision), d'obliger les intervenants à assumer leurs responsabilités et de contraindre les assurances à assurer (1) - toutes armes suffisantes pour protéger le consommateur- on contraint ce dernier à payer non pas une seule prime déjà onéreuse, 2 % du coût de la construction, mais deux : la sienne plus celle des autres intervenants qui, bien sûr, l'ont incorporée dans le prix pratiqué. Sans compter que si la victime doit aller en Justice ce sera encore à elle de faire l'avance des frais. Et tout ceci, en pleine période d'inflation à deux chiffres, (2) au moment précis où la baisse de production des logements est la plus forte qu'on ait connu depuis la guerre de 39-45 et, en plus, avec l'assentiment contraint des représentants des consommateurs et des citoyens, forcés de s'incliner devant les conséquences néfastes pour l'usager de "l'immaturité" économique de ce secteur du bâtiment. On chercherait un exemple d'aliénation du consommateur qu'on ne trouverait pas mieux !

Il est trop tôt pour développer à partir de ce dernier exemple une critique générale de cette nouvelle loi. Cependant on peut avancer trois remarques : les deux premières concernent les causes économiques de cette disposition, la troisième, plus prospective, traite du caractère centralisateur des dispositions semblables à celles qu'on étudie actuellement.

Puisque cette procédure n'a aucun fondement juridique valable, ne peut-on pas y voir une tentative des assureurs pour accroître de manière considérable le marché de l'assurance, d'autant plus qu'il y a là une clientèle captive qui,malheureusement,préférera débourser un peu plus pour assurer sa tranquillité. Le bon droit se paie particulièrement cher !...

On pourrait aussi interpréter cette obligation d'assurance comme une façon de protéger tout un monde de petits, et même de grands constructeurs de maisons individuelles, qui, malgré l'assurance, ne sont probablement pas encore parvenus à hausser leur stature économique au niveau de leur indépendance juridique ou continueront de profiter de la situation.

Faute de vouloir ou de pouvoir assainir l'économie du bâtiment en redonnant le pouvoir aux forces vives du B.T.P. entrepreneurs, architectes, usagers, une législation comme celle-ci ne peut qu'aboutir à des impasses de ce genre.(3) Elle est trop engluée dans des schémas centralisateurs pour pouvoir prendre en considération des démarches novatrices venant notamment des habitants. Mieux vaudrait, dans le domaine du droit de la construction comme dans celui de la "participation" des habitants à la conception et à la gestion de leur habitat, leur fournir les outils indispensables à la maîtrise de ces procédures plutôt que de développer, comme dans le cas présent, des systèmes hétéro-gérés, bureaucratiques et, ne l'oublions pas, onéreux.

Avec ce dernier et important article de la loi s'achève l'analyse des diverses tentatives concernant certaines définitions clés comme celle de destination par exemple ou certaines modalités d'application de la loi (clause compromissoire, fixation des délais de paiement des indemnités, caractère non-interruptif du référé-provision, obligation d'assurance imposée

---

(1) "On espère, déclarait un fonctionnaire de rang élevé, que les assurances qui ont vu leur marché s'étendre considérablement voudront bien jouer le jeu, être fair play".
(2) Certains économistes verraient là une cause structurelle de l'inflation.
(3) Cf. conclusion du chapitre précédent.

au maître d'ouvrage particulier) visant à réduire la portée de la réforme initialement envisagée. Mais à côté de ces démarches il en existe d'autres portant non plus sur les modalités d'application de la loi mais sur son champ d'application. Il s'agit, entre autres choses, du refus opposé par le gouvernement de rendre obligatoire le règlement de construction, d'inclure l'isolation phonique dans la garantie de bon fonctionnement et l'isolation thermique dans la garantie de parfait achèvement. Il y a là, à notre avis, trois nouveaux indices révélateur du déficit structurel de ce secteur industriel qui n'ose pas s'engager trop loin de peur de ne pouvoir tenir ses promesses.

2.2- Tentatives visant à limiter l'étendue de certaines garanties

Au premier alinéa de l'article 6 du projet de loi (1) le rapporteur pour avis proposait de substituer aux mots "exigences minimales requises, en matière d'isolation phonique", les mots "règles générales de construction applicables aux dits bâtiments" ce qui aurait eu pour effet de conférer un caractère obligatoire au règlement de construction. Le Gouvernement n'en a pas voulu ainsi, contrairement à ce qu'il fut décidé dans le domaine de l'isolation phonique.

Son refus repose essentiellement sur la peur que"de telles contraintes constituent des entraves au progrès technique et à l'innovation : "si les amendements en discussion sont adoptés, rien n'empêchera que, demain, tout règlement de construction ne devienne obligatoire, sans même une référence contractuelle". (J. BARROT) (2). En conséquence, le règlement de construction gardera son caractère exigentiel comme cela a été le cas jusqu'à présent : "ce qui importe devait déclarer le représentant du Gouvernement, c'est que certaines exigences soient respectées, chacun gardant la liberté des moyens à mettre en oeuvre". (2).

Autrement dit, le gouvernement refuse de conférer au règlement de construction un caractère obligatoire ou d'ordre public alors qu'il l'accepte pour l'isolation phonique comme on va l'indiquer.

Avec les dispositions définitivement votées en matière d'isolation thermique et phonique nous disposons de deux autres exemples significatifs de l'incapacité dans laquelle se trouve le bâtiment d'assumer des règles juridiques relativement contraignantes mais susceptibles de contribuer efficacement à l'amélioration de la qualité de l'habitat. Logiquement on aurait dû s'attendre à ce que les garanties accordées aux acquéreurs pour ces deux prestations soient assez substantielles puisqu'il s'agit de deux aspects auxquels les habitants sont particulièrement sensibles soit pour des raisons concernant la recherche d'une meilleure qualité de vie (3) -c'est le cas de l'isolation phonique- soit pour des motifs économiques comme pour l'isolation thermique mais, dans ce cas, la collectivité nationale est toute entière intéressée. (4). Or les décisions prises par les députés et sénateurs ne correspondent qu'imparfaitement à ces attentes et à ces contraintes quand elles ne sont pas un recul par rapport à la Jurisprudence.

---

(1) "Art.6 - Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation thermique."

(2) Cf. J.O du 20/12/1977, séance du 19/12/1977, p.8989 et 8990.

(3) Cf. certains avocats ont même invoqué dans leur plaidoirie le droit à la qualité de la vie.(cf. chapitre sur le référé-provision).

(4) Les économies d'énergie qu'on peut faire dans ce domaine sont particulièrement importantes comme cela a été amplement démontré dans des documents officiels.

L'insuffisance d'isolation thermique d'abord. Elle n'a fait l'objet d'aucune proposition de la part des auteurs du projet et l'amendement qui visait à la soumettre au même régime que l'isolation phonique n'a même pas été discuté. (1). S'il avait été adopté note R. CASTON,"cela eût été un boulversement considérable de la matière de la responsabilité des constructeurs".(2). Comme l'isolation phonique, l'isolation thermique exige beaucoup de soin au moment de l'exécution ce qui est le plus difficile à obtenir pour toutes sortes de raisons bien connues (Cf. 1ère partie).

Au Gouvernement qui proposait de faire relever les défauts d'isolation phonique de la garantie de parfait achèvement, le rapporteur de la Commission de la production répondit que ces délais étaient trop courts ce qui pouvait empêcher les occupants de se rendre compte des défectuosités éventuelles de l'isolation phonique. Par ailleurs, ils étaient en contradiction avec ceux prévus au règlement de construction : droit de visite de deux ans, droit de poursuite de trois ans. D'où des risques, aisément prévisibles, d'augmentation du nombre des recours au pénal. Aussi proposa t-il que "les travaux de nature à répondre aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique relèvent de la garantie de bon fonctionnement de deux ans". Ce qui présentait l'énorme avantage de lui conférer un caractère d'ordre public (3). Dans l'avis déjà cité le collège "consommateurs" adoptait une position voisine mais moins claire puisqu'il laissait au juge le soin de décider si les défectuosités d'isolation phonique devaient relever de la garantie de bon fonctionnement ou de la décennale.

Face à ces arguments pourtant solides et serrés le Secrétaire d'Etat maintint sa décision et la justifia en disant : "si l'on introduit l'idée de "bon fonctionnement" on ne sait plus où l'on va et le métier d'entrepreneur risque de devenir impossible à exercer". Or, quand on sait qu'une isolation phonique, simplement correcte, exige beaucoup de soin dans l'exécution des travaux ainsi qu'une excellente coordination entre les différents corps de métiers,on n'a pas à être surpris de la réponse ci-dessus.

Ceci étant dit un juriste comme R. CASTON, "salue cette disposition qui vient régler l'un des problèmes les plus irritants de ces dernières années". Certes la solution adoptée a l'avantage, contrairement à celle en vigueur jusqu'à ces derniers mois, de clarifier la situation dans la mesure où elle fixe un délai d'un an à compter de la réception. Tout dépend donc du comportement du maître de l'ouvrage. S'il maîtrise bien le déroulement du processus de construction il devra logiquement exiger un test acoustique, et donc ne livrer que des logements réparés à partir des conclusions de ce test. Mais si l'isolation phonique est défectueuse et les réparations coûteuses, comme c'est

---

(1) J.O. du 20/12/1977, p. 8989.

(2) Ouv. cité,

(3) Cf. R.CASTON Ouv. cité p.109... "Le législateur a entendu lui conférer ce caractère pour assortir la protection du maître de l'ouvrage des garanties les plus efficaces."

fréquent étant donné le soin que ces travaux requièrent, il prendra peut-être le risque de les livrer tels quels. Auquel cas le régime juridique de la garantie de parfait achèvement pourrait bien s'avérer insuffisant Aussi, il est probable que les copropriétaires iront devant la juridiction pénale.

C'est pourquoi il eût été bien préférable, surtout dans le cas de copropriétés, d'associer à titre consultatif bien sûr -les lois de 1965-67 ne permettant pas autre chose- le conseil syndical à la réception de l'immeuble.

En définitive, même si ces nouvelles dispositions apportent de sensibles améliorations par rapport à la situation antérieure, elles témoignent, à notre avis, de l'incapacité économique de l'industrie du bâtiment d'accepter des règles un peu strictes. Quoiqu'il en soit le Parlement "eût été mieux inspiré comme le soulignait M. CLAUDIUS-PETIT, en prenant en compte d'autres paramètres comme l'isolation thermique" dont les conséquences économiques sont particulièrement importantes. Cela aurait été un stimulant pour l'industrie du bâtiment mais était impossible compte tenu des difficultés économiques conjoncturelles et surtout structurelles que connaît ce secteur.

3. Dispositions juridiques significatives de l'ambiguïté de la loi

A la vérité, on aurait pu inclure les développements suivants dans la liste des essais de dénaturation de la loi. Mais il a paru préférable de les traiter séparément non seulement parce qu'il s'agit de résultats définitifs et non plus de débats, mais surtout parce que les dispositions juridiques objets de l'analyse suivante, sont révélatrices des insuffisances de cette loi ou, si l'on veut, de son ambiguïté. Faute d'avoir pu accorder la prééminence effective au maître de l'ouvrage en raison des nombreux problèmes politiques que cela eût posé (1), cette réforme risque de laisser apparaître, dans certains cas graves, des failles révélatrices de son ambiguïté et, par conséquent, de la nécessité d'instaurer dans un terme pas trop éloigné l'assurance unique de la chose construite. En un mot si des échecs se produisent on sera bien obligé d'envisager le passage au droit commun.

Ces dispositions juridiques significatives de l'ambiguïté de la loi sont de deux sortes. Il y a d'abord celles présentant des difficultés d'application ou pouvant éventuellement conduire à des échecs comme l'utilisation abusive par les assureurs des délais supplémentaires accordés à titre exceptionnel, ou encore, celles susceptibles d'entraîner des complications à l'occasion de la mise en jeu des garanties et des mesures conservatoires. On verra qu'il y a là des occasions de conflits, d'importance variée, pouvant apparaître entre les acquéreurs d'une part et les assureurs et autres intervenants qui leur sont liés d'autre part.

---

(1) Un fonctionnaire de rang élevé nous a déclaré à propos d'une éventuelle concentration économique autour des maîtres d'ouvrage : "Qu'il n'y avait aucun risque avec les maîtres d'ouvrage français. Au Japon oui il y a concentration, mais en France ils sont très nombreux et leur disparition pose des problèmes politiques qu'on ne franchira pas facilement. Mais, leur concentration a moins de sens étant donné qu'ils sont disséminés sur tout le territoire."

On trouve ensuite les dérogations d'assurance que peuvent obtenir certains établissements publics et certaines collectivités locales à la condition qu'ils ou elles justifient "de moyens permettant la réparation rapide et complète des dommages". On démontrera que cette disposition est significative du caractère contradictoire de cette loi.

3.1. - Difficultés d'application révélatrices d'une loi en porte à faux

Simplicité et rapidité en un mot automaticité de la réparation (ou au minimum un effort marqué vers l'automaticité) sont les conditions sine qua non de l'efficacité du système mis en place. C'est effectivement ce qu'on retrouve dans les décrets d'application qui ont déterminé plusieurs délais. Mais ceci ne résoud pas tous les problèmes puisque, comme on va l'examiner, certains risques subsistent notamment dans toutes les situations complexes où les assurances se verront contraintes d'utiliser la faculté qui leur est laissée, à titre exceptionnel, d'outrepasser les délais.

On se souvient que lors de la discussion en première lecture du projet de loi transmis par le Sénat, le rapporteur de la Commission de la production de l'Assemblée Nationale mettait en garde les députés contre les retards qui pourraient advenir. C'est ainsi qu'à propos du lien, inscrit dans le texte, entre l'intervention de l'assureur et l'existence de la présomption de responsabilité il posait la question suivante : "Ne peut-on pas craindre que les assurances ne retardent -sans le vouloir- le règlement des indemnités de sinistres et ne soient tentées de plaider dans chaque cas l'inexistence de la présomption"...(1). La Commission des lois s'inquiètait de voir tout le système mis en place s'effondrer complètement au cas où l'assurance de dommages ne règlerait pas avec le maximum de célérité et d'efficacité. Elle avait effectivement raison car, malgré la minutie des décrets d'application, des risques et des craintes subsistent dans les cas un peu compliqués.

Le premier de ces inconvénients concerne l'utilisation abusive que pourraient faire les compagnies d'assurances des délais supplémentaires - possibilité de dépasser le délai de 105 jours- accordés en cas de difficultés exceptionnelles rencontrées lors de l'expertise dans la recherche des causes du sinistre et des moyens d'y mettre fin". Il ne faudrait pas, écrit à ce sujet R. CASTON, que cette "soupape de sécurité" devienne la règle, car elle présente dans l'esprit de l'administration, un caractère exceptionnel". (2). Or n'est-ce pas ce qui est à craindre dans des situations relativement complexes comme celle du lotissement des C... dont les caves étaient inondées en période de pluie comme en période de sécheresse ? (Cf. chapitre 2, 2ème partie). Soucieuses d'équilibrer leur budget ou désireuses de réaliser des profits les compagnies d'assurances ne seront-elles pas tentées de faire passer leurs propres intérêts avant ceux des usagers en procédant à des réparations limitées mais cependant suffisantes pour faire taire les réclamations ou, tout simplement, en laissant traîner plus qu'il ne faut, compromettant ainsi l'efficacité même du système.

---

(1) J.O. du 20/12/1977 p.8969.

(2) Cf. les textes d'application de la loi sur la responsabilité et l'assurance de la construction, in l'Actualité Juridique, Propriété immobilière, Janvier 1977, p.10.

Toujours en ce qui concerne la détermination et le règlement de l'indemnité, on sait que l'assuré a la possibilité d'engager les dépenses nécessaires au cas où l'assureur n'aurait pas versé sa contribution dans les délais prévus. "Cela suppose cependant écrit R.CASTON, qu'il en a les moyens et caractériserait l'échec du système si, en fait, il ne s'agissait pas, simplement, d'une faculté, n'excluant pas la possibilité, pour l'assuré de saisir le juge des référés, en l'absence de contestation sérieuse, pour obtenir la condamnation au paiement d'une indemnisation provisionnelle, ou le juge du fond, si l'obligation est sérieusement contestable". (1). S'il s'agit d'un maître d'ouvrage particulier cela peut effectivement poser des problèmes. De même, si l'acquéreur se trouve en présence d'un maître d'ouvrage institutionnel qui ne disposerait pas des fonds nécessaires, ou encore, qui ne voudrait pas les engager. Tout réside donc, comme on le redira, dans le comportement des assurances. Si,dans des cas semblables, elles ne s'inspirent pas de l'esprit de la réforme c'est-à-dire si elles ne recherchent pas, le plus possible, par automaticité et rapidité on pourra effectivement parler d'échec.

On peut aussi avoir des craintes qui, espérons-le, s'avèreront sans fondement, à propos de la mise en jeu des garanties et des mesures conservatoires.

On passera sur les difficultés, en particulier sur la nécessité d'engager des dépenses supplémentaires, que peut occasionner à l'assuré l'absence de notification de l'accord de l'assureur dans le délai légal de 6 jours -difficultés qui sont similaires à celles qu'affronte le maître d'ouvrage en cas de non-paiement de l'indemnité (Cf. supra)- pour ne s'intéresser qu'aux conséquences de la rapidité d'exécution des travaux sur le mécanisme de résolution des litiges. Il y a là un point important qu'il est préférable d'aborder dans un langage sociologique c'est-à-dire en termes d'analyse de conflits et non plus sur le seul plan de l'interprétation des textes juridiques.

Il se peut qu'au moment de l'expertise on se trouve en face de la situation potentiellement conflictuelle suivante.

D'un côté on aura des acquéreurs, soit copropriétaires soit maîtres d'ouvrage individuels, qui, parce qu'ils se savent assurés et parce que les malfaçons les touchent parfois de très près, (2) tenteront par tous les moyens possibles d'obtenir la réparation maximale écartant par là-même toute solution qui, à leurs yeux, présenterait une allure de replâtrage. Il suffit pour s'en convaincre de se reporter aux analyses de cas prédédemment effectuées ou à toute autre exemple que fournit l'observation quotidienne.

Ainsi dans l'exemple du lotissement des C... où une majorité de caves avaient été inondées à plusieurs reprises et sur une hauteur relativement importante -de 0,60m à 1m- les locataires-attributaires ont catégoriquement refusé l'installation des pompes car cette solution ne faisait pas disparaître la cause du trouble dont ils étaient les victimes. De même à propos de ce propriétaire d'une maison individuelle industrialisée fabriquée par l'un des "grands"

---

(1) Cf. les textes d'application de la loi sur la responsabilité et l'assurance de la construction, in l'Actualité Juridique, Propriété immobilière, Janvier 1979, p.10.

(2) On ne tient semble t-il pas suffisamment compte du facteur affectivité qui explique l'intensité des réactions des usagers et parfois la virulence de leurs propos.

de la maison individuelle (1) dont on ne voulait réparer que le mur mal isolé thermiquement sans même regarder ce qu'il en était des autres. Et l'on pourrait reprendre ainsi la plupart des cas analysés précédemment et bien d'autres encore.

Partant de l'examen des réparations entreprises dans le cadre de travaux d'entretien pour remédier à certains désordres tels que infiltrations d'eau à travers une toiture-terrasse, bruits provenant d'une installation de chauffage central, fuite d'une chaudière en fonte, injections insuffisantes de béton sous les fondations d'un immeuble, O.ROBINE (2) conclut de manière un peu trop abrupte à notre avis, qu'avec la nouvelle loi on aura tendance à procéder immédiatement à la réparation maximale et, par exemple, à remplacer les pièces défectueuses plutôt que de chercher à les réparer.

Avant la loi de 1978 un architecte appelé pour des infiltrations d'eau dans une terrasse mettait des "rustines" puis attendait 6 mois, temps nécessaire à la dessication des matériaux, avant d'entreprendre tout autre, "médication" généralement plus coûteuse. Avec la nouvelle loi "il faudra refaire à neuf écrit-il, l'ensemble de tous les ouvrages qui sont susceptibles d'être à l'origine des réparations". Ainsi encore pour une chaudière en fonte : avant "on essayait de souder les éléments fissurés. Parfois, on y parvenait, parfois la réparation ne tenait que quelques semaines, voire quelques jours. Désormais, on la remplacera".(3)

Bien qu'on n'ait pas enquêté sur ce point précis ce qu'on peut savoir du comportement des victimes d'après les études de cas ci-dessus et l'expérience des spécialistes de ces questions, nous porte à croire que tout retard, toute tergiversation, voire même toute démarche tendant à reporter la réparation complète à plus tard risque bien d'être interprétés par les victimes comme des manoeuvres dilatoires pour retarder le plus possible le paiement.

Si bien qu'on peut faire l'hypothèse que cette loi fonctionnera de façon correcte pour les sinistres de faible importance dont les causes sont aisément repérables. Par contre, les choses seront peut-être plus délicates pour ceux représentant des sommes importantes et qui, en plus, demanderaient des expertises et contre-expertises approfondies.

Par ailleurs, il y a le risque de voir les victimes chercher à se retourner vers la garantie trentenaire. S'il en était ainsi, comme semble le craindre R. CASTON (4), le caractère d'automaticité disparaîtrait ce qui aurait pour effet de remettre directement en cause le principe même du système mis en place et renforcerait les positions de ceux qui prônent l'assurance unique de la chose construite. Il sera donc très important de suivre les évolutions de la jurisprudence dans ce domaine.

---

(1) Cf. 2ème partie, Chapitre II, p.

(2) Cf. A propos de la loi du 04/01/1978, Tribune libre, in Architectes, N° 87, Avril 1978.

(3) Peut-on espérer que le coût élevé de ces travaux conduira les assurances à exercer une vigilance accrue sur les opérations de contrôle de qualité des biens ?

D'un autre côté, il est à craindre que les professionnels, entendus au sens large, essayent dans tous les cas un peu difficiles ou douteux, de réparer au moindre coût.

Comme le souligne O. ROBINE (1) les assureurs seront dans l'obligation de réparer en faisant la dépense minimale parce que ce sont des assureurs. L'assurance dommage, soit parce qu'elle conservera toujours une partie du paiement à sa charge, soit parce qu'elle ne pourra pas toujours récupérer les sommes déboursées, sera tentée de réduire le montant des réparations.

Par ailleurs, comme le rappelle R. CASTON (2) si une étroite collaboration ne s'instaure pas entre les "assureurs de dommages" et les "assureurs de responsabilité" lors de la recherche des preuves nécessaires à l'assureur de dommages dans son recours contre l'assureur des responsabilités le succès de la réforme peut en pâtir. D'autant plus que les délais imposés sont relativement courts notamment celui concernant le dépôt du rapport préliminaire.

Si la responsabilité du maître d'ouvrage est engagée il pourra avoir tendance à agir de la même manière que l'assureur. Si elle l'est moins, voire pas du tout, il pourra, au contraire, exiger davantage et, s'il le souhaite, s'appuyer sur les acquéreurs. Les maîtres d'ouvrage n'ayant pas, sauf exception, d'image de marque à maintenir seuls des critères d'assurance guideront leurs comportements.

Malgré leurs précisions les décrets d'application laissent aux professionnels certaines latitudes d'appréciation. Si bien qu'en définitive comme le souligne opportunément R. CASTON, "le succès de cette partie de la réforme (3) repose sur le comportement des intéressés, assuré et assureur" et aussi, poursuit-il, sur celui de l'expert. "Le rôle de l'expert amiable est également essentiel dans la mise en place du mécanisme d'indemnisation et surtout le respect des délais. C'est par l'expert que peut se résoudre la difficulté, née de la suppression de l'objet du litige résultant de la réparation au titre de la police de dommages d'ouvrage, avant que l'assureur de la responsabilité ait pu procéder aux constatations, qui participent du respect des droits de sa défense, qu'il ne faudrait pas, sous couvert d'efficacité, mettre en péril". (4)

3.2. - Des dérogations d'assurances révélatrices des contradictions de la loi

On sait qu'aux termes de l'Article L. 243-1 du Codes des Assurances "les obligations d'assurance ne s'appliquent pas à l'Etat lorsqu'il construit pour son compte. Des dérogations totales ou partielles peuvent être accordées par l'autorité administrative aux collectivités locales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics, justifiant de moyens permettant la réparation rapide et complète des dommages".

---

(1) Ouv. cité p. 17.
(2) Ouv. cité p. 9.
(3) Il s'agit de celle concernant le rapport d'expertise, et la détermination du règlement de l'indemnité.
(4) Ouv. cité p. 10.

Que l'Etat soit dispensé de l'obligation d'assurance est chose normale et admise depuis bien longtemps (1). Par contre, qu'on dispense des établissements publics et des collectivités locales uniquement parce que, comme l'a fait rajouté au texte initial le rapporteur de la Commission des lois du Sénat, ils "justifient de moyens permettant la réparation rapide et complète des dommages", paraît particulièrement révélateur de l'ambiguïté de cette loi. Dès qu'un constructeur se donne par lui-même les moyens réels et efficaces, tant économiques que techniques, de maîtriseret de contrôler les opérations qu'il réalise ou confie à des entreprises, on peut lui accorder une dérogation."C'est donc au "coup par coup" écrit R. CASTON, que des exceptions peuvent être faîtes aux obligations d'assurance au bénéfice de certains organismes publics... sans que cette dérogation compromettre le voeu de la loi qui est d'assurer l'efficacité de la réparation". Par conséquent, on a bien la preuve de la possibilité de construire correctement sans être nécessairement contraint de recourir à l'assurance. Pourquoi, dans ces conditions, de grands promoteurs publics disposant de services étoffés et compétents parfois supérieurs à ceux des organismes publics ou encore d'importants constructeurs de maisons individuelles très sûrs de la qualité de leurs produits et capables d'en contrôler l'exécution (2), ne pourraient-ils pas, eux aussi, être dispensés d'assurances puisqu'ils disposent, tout autant que les établissements publics, "des moyens permettant la réparation rapide et complète des dommages" comme le dit le texte de loi ? Dans ces conditions n'est-ce pas, du moins pour ces intervenants là, une loi inutile et n'eût-il pas mieux valu imposer l'assurance de la chose construite ? C'était évidemment impossible. Il reste que le problème demeure.

x x

x

Si on tient compte des conditions économiques et surtout politiques dans lesquelles cette loi a été votée, il est bien difficile de contester son caractère indispensable et son utilité.

Il reste qu'elle présente un aspect inachevé ou, si l'on veut, se situe en porte à faux.

Désormais, l'assureur remplacera le juge. Cette évolution est souvent considérée comme normale.D'autres secteurs de l'activité humaine ont suivi le même cheminement et cela semble être passé dans les moeurs.

Mais, dans le cas présent, l'extension considérable de l'assurance, aux dépens de la Justice conduit à formuler plusieurs questions sur lesquelles on reviendra au cours de la conclusion générale en se référant aux remarques présentées par S. DALLIGNY à propos de l'évolution du droit de la responsabilité et des assurances.

---

(1) Encore qu'on puisse émettre de sérieuses réserves : cf. L'incendie du lycée Pailleron.

(2) Cf. 2ème partie, chap. 2.

1°) Quelles utilisations les assurances vont-elles faire des fonds recueillis ?

2°) Certes, ainsi qu'on l'a dit, le développement de l'assurance, peut être considéré comme normal dans des sociétés industrielles, dans dans certaines limites bien entendu. Cependant n'y-a-t-il pas, dans le cas présent, quelque aberration d'assurer non pas un risque fortuit, mais en réalité un risque économique ? Aucun autre secteur économique n'agit ainsi, pourquoi en est-il autrement dans l'activité de construction ? On contracte une assurance pour des briques non-trempées, pour une corde qui s'effiloche et que, malgré les risques, on ne remplace pas, et pour bien d'autres actes aussi simples et parfois un peu plus compliqués, alors qu'on ne s'assure ni pour un barrage hydro-électrique, ni pour une centrale nucléaire (défauts de construction bien entendu). Dans ces cas là on est bien obligé de faire preuve de prévision et de tout mettre en oeuvre au niveau des études de conception et de la réalisation pour ne rien négliger.

3°) Certes, les différents intervenants : maîtres d'ouvrage, maîtres d'oeuvre etc... gardent une certaine autonomie de décision. Mais, en réalité, n'est-ce-pas l'assureur qui décidera de tout ? D'une manière plus générale, la concentration des pouvoirs entre les mains de la seule profession ne fait-elle pas courir des risques beaucoup plus grands à la Justice que le manque d'efficience de l'institution judiciaire ? Un réel pluralisme n'est-il pas préférable au monopole du savoir et du pouvoir ? Dans une société qui, comme la société française, n'en finit pas de pâtir d'une hypercentralisation pourquoi met-on en place de telles structures au demeurant fort coûteuses ?

4°) Est-ce que l'assurance sera dissuasive ? Est-ce qu'elle améliorera la qualité de la construction ? Nous sommes sceptiques. Avec un bon salaire et de bonnes conditions économiques et sociales de travail un mortier n'a-t-il pas davantage de chances d'être soigneusement dosé et correctement appliqué qu'avec une prime d'assurance ? Il est vrai qu'on peut trouver des techniques de substitution. C'est probablement ce qui va se passer.

CONCLUSION

PLAIDOYER POUR L'UNICITE DE RESPONSABILITE

1 . ANARCHIE, IRRESPONSABILITE ET CONDITIONS ECONOMIQUES DE PRODUCTION .

Le bâtiment, secteur économique de loin le plus important de tous les secteurs industriels français, est aussi celui où règnent anarchie et irresponsabilité en matière de règlement des litiges consécutifs à des désordres de la construction. Des sous-traitants sans responsabilité aux promoteurs en passant par tous les intervenants successifs : architectes, bureaux d'étude, artisans, petits et grands entrepreneurs, et enfin maîtres d'ouvrage, personne n'est réellement comptable de ses actes. La dilution des responsabilités est à tous les niveaux et, contrairement aux pratiques des autres secteurs industriels, la recherche des responsabilités, - fort longue comme on le sait,- précède toujours les réparations. Economiquement et juridiquement le système de production fonctionne à vide, c'est à dire sans qu'il y ait de sanctions efficaces à quelque étape que ce soit de l'acte de construire. Bien souvent les constructeurs préfèrent courir le risque juridique et économique plutôt que de faire l'effort nécessaire d'amélioration de la qualité. Au plan du droit tout se passe donc comme si lors d'un incendie les pompiers se livraient d'abord à la recherche du ou des éventuels responsables avant de commencer par éteindre le feu. Peut-être exagérée au niveau objectif mais sûrement pas au niveau du vécu, cette comparaison a cependant le mérite d'illustrer l'absurdité d'une situation qui a duré de nombreuses années jusqu'à ce que la récente loi sur les assurances de la construction tente d'enrayer ce processus sans fin.

Placés dans un état de subordination économique d'inégale importance la plupart des petits et moyens intervenants, au premier rang desquels se trouvent les artisans du bâtiment, éprouvent de sérieuses difficultés pour construire des logements de qualité satisfaisante et, au minimum, conformes aux termes du contrat. Leurs responsabilités économiques sont d'autant plus lourdes à assumer qu'ils jouissent d'une indépendance juridique totale. Or quel sens celle-ci peut-elle bien revêtir si elle n'est pas accompagnée d'un minimum d'autonomie économique ?

A la rigueur " compréhensible " pour certains de ces agents économiques plus particulièrement exposés aux difficiles conditions de production, cette démission devant les responsabilités l'est nettement moins pour des intervenants "majeurs" notamment pour certains promoteurs de grande envergure ou certains fabricants de maisons individuelles sur catalogue dont la notoriété dépasse parfois les frontières de l'hexagone (1). Mis en présence de litiges ces derniers adoptent des pratiques comparables à celles de bien des participants dits "mineurs" alors qu'ils disposent des instruments économiques, techniques et juridiques leur assurant une réelle maîtrise de la production. Au lieu de poursuivre jusqu'au bout leur logique industrielle, économique et juridique qui veut que le maître de l'ouvrage soit "un chef, un arbitre pleinement responsable " selon l'expression du promoteur public étudié, ayant sous ses ordres des "services totalement intégrés" ou des contractants "étroitement tenus sous tutelle" et faisant en sorte que " le client n'ait à s'occuper de rien", ces intervenants se situent vis à vis des acquéreurs dans

.../

(1) A cet égard la lecture des pages consacrées à un important promoteur public aux prises avec de nombreux cas de désordres est très éclairante.

le cadre de relations juridiques datant de l'époque où ces affaires se traitaient dans un monde d'interconnaissance où les relations sociales et interpersonnelles étaient bien définies et connues. Il s'ensuit que la législation (l'ancienne) sert d'alibi à leur imprévoyance et, en définitive, les protège davantage que les acquéreurs, ce qui est pour le moins paradoxal.

Ces difficultés de production génératrices de désordres trouvent leur origine dans la domination du capital commercial sur le capital industriel qui a pour effet de fragiliser les positions de bien des partenaires de plus en plus placés, en fait ou en droit, en position de sous-traitants. La situation critique de l'artisanat consécutive aux transformations du procès de travail illustre bien cet état de choses.

Mais pour que les litiges nés des désordres de la construction soient résolus convenablement faudrait-il encore que l'organisation judiciaire s'y prête, ce qui n'est pas le cas comme on va l'indiquer. Tout d'abord le caractère individualiste du droit auquel correspond une procèdure civile de type accusatoire donne au procès une allure formelle comme l'écrit un groupe d'avocats.(81 b) : "Le procès est la chose des parties et son issue n'intéresse pas le corps social. Le juge n'intervient dans la procédure que pour préserver l'égalité des droits des plaideurs. Seul le litige des droits est envisagé : le juge tranche en fonction des moyens développés par chaque partie sur la base de preuves que celles-ci présentent : en aucune manière il ne peut désirer connaître la réalité objective qui entoure le procès. Celui-ci est dès lors un phénomène purement formel dont témoigne justement son caractère théâtral". Or c'est très exactement la situation dans laquelle se sont trouvés les clients du promoteur public cité plus haut. Le magistrat ne s'est occupé que de leurs 60 caves inondées alors que, dans le même temps, les propres statistiques de ce constructeur indiquaient que sur les 10 000 pavillons construits au cours des années 1974 et 1975, 6,76 % avaient été inondés (présence d'eau en cave), et 11,5 % avaient été sujets à des infiltrations d'eau. Au niveau régional les chiffres fournis étaient encore plus alarmants. Peut-on dans ces conditions, espérer rapprocher la Justice des justiciables ? Nous en doutons. Les mots de " mascarade " et de " foutaise " prononcés par un avocat ayant une longue expérience de ce genre de procès ne peuvent manquer de venir à l'esprit.

Ensuite, comme seconde caractéristique de l'organisation judiciaire, il y a l'inadaptation des sentences, laquelle accentue encore le fossé séparant l'institution judiciaire de la réalité sociale et économique." Elles sont rendues écrivent les auteurs pré-cités, au nom d'une conception privative et individualiste du Droit, pour règler des litiges de portée quasi-collective et publique, elles ne collent pas à la réalité et rencontrent l'incompréhension ". A l'appui de leur démonstration ces auteurs citent la catastrophe de FEYZIN (explosion des cuves de pétroles) et écrivent ceci : "Ces observations pourraient être utilement étendues à certains procès civils ; celui qui naquit de la catastrophe de Feyzin (1969) en est un exemple :alors que des choix politiques étaient en cause seule fut retenue la responsabilité immédiate des techniciens dont la faute avait été la cause de l'ouverture inopinée d'une vanne ! ". A cet exemple nous ajouterions celui de la catastrophe du Bd Lefebvre et, évidemment, tous les désordres décrits dans ce

rapport en particulier ceux des deux grands promoteurs interrogés : le promoteur privé - 12 000 logements, 18 ans d'activité et des désordres permanents - et le promoteur public qui a pris l'habitude d'installer systématiquement des pompes dans les caves inondées et même de vanter leurs avantages pour le relèvement des eaux usées provenant des lave-linge installés en sous-sol, sans chercher d'autres solutions plus efficaces : drainages, cuvelages. Il faut aussi mentionner le cas, désormais bien connu des Chalandonnettes où l'Etat qui a défini les contraintes économiques ne peut évidemment pas être recherché en responsabilité. On notera qu'il a au moins reconnu sa responsabilité morale puisqu'il a accordé des aides financières à certaines victimes.

2 . LA RECENTE REFORME : DES EFFORTS DE CLARIFICATION MAIS UNE EFFICACITE DOUTEUSE.

Conscients de la faillite de l'ancienne législation, les pouvoirs publics décidèrent d'en proposer une nouvelle basée sur l'antériorité de la réparation sur la recherche des responsabilités et appuyée sur l'obligation d'assurances. Suite aux transformations des rapports sociaux, elles-mêmes consécutives au développement de l'industrialisation, le secteur de la construction entrait donc avec retard dans le processus bien connu tendant à substituer à l'institution judiciaire d'autres modalités d'intervention: développement d'un droit règlementaire assorti de sanctions pénales qui écarte le droit civil, prolifération d'organismes publics, semi-publics, de syndicats, de collectivités etc.... à l'intérieur desquels se crée un droit pour l'application duquel la Justice n'est pas saisie et enfin, création des assurances (81 a).

Par la clarification des règles du jeu et, grâce aux primes d'assurances, par la moralisation d'un secteur économique névralgique - c'est du moins ce qu'on croit pouvoir espérer - cette réforme va probablement faciliter la solution des litiges à commencer par les plus simples,(1) c'est-à-dire par ceux prêtant difficilement à contestation et d'un coût relativement faible.Par conséquent, l'apaisement auquel elle contribuera sera à la mesure de la rapidité du règlement des sinistres. Sur ce point, et si les applications se font dans l'esprit de la loi et des travaux préparatoires, c'est à dire ont en vue la recherche d'une certaine automaticité, cette réforme remplira effectivement son rôle de "soupape de sécurité " mieux que ne le faisaitla Justice.

On peut donc s'attendre à des progrès dans la solution des litiges à condition toutefois que la qualité des expertises soit substantiellement améliorée, ce qui n'est pas encore acquis, et que les pouvoirs publics se dotent d'un instrument de mesure "permettant, comme l'indique J. CARBONNIER à propos des lois en général, de suivre les taux et les causes de l'ineffectivité éventuelle " (54 a). Certaines craintes concernent les déviations de la loi ou le développement de situations d'ineffectivité risquent bien de justifier pareille mesure comme on l'indiquera à propos des critiques adressées à cette réforme. Notons aussi qu'un des effets bénéfiques de cette loi sera le développement des recherches sur la pathologie des constructions , d'autant plus nécessaires vu l'extension certaine de l'emploi des composants, l'accroissement de l'activité de contrôle des bureaux d'étude et, espérons-le, l'expansion des recherches dans le domaine de la socio-économie des désordres de la construction.

(1) - Sauf si la pratique des franchises pour petits sinistres s'étend (cf. infra)

En dépit de ces avantages, cette loi suscite des critiques qu'on peut regrouper en deux grandes catégories :celles concernant le bien fondé de cette réforme d'une part, et celles touchant aux perspectives d'évolution d'autre part. Autant les critiques sur la valeur de cette législation peuvent être exposées sans précautions particulières, autant celles traitant des évolutions dont elle est susceptible d'être l'objet doivent être présentées avec toute la prudence qu'exige semblable exercice. En effet facteurs économiques, technologiques et juridiques peuvent combiner leurs effets pour infléchir cette réforme dans un sens différent de celui initialement envisagé et que, bien évidemment, on ne peut pas encore discerner avec précision même si on pressent déjà les points faibles du système mis en place.

Parmi les critiques portant sur la valeur de cette loi on relèvera : son caractère timoré, le fait que les assurances couvrent davantage des risques économiques que des risques fortuits, son coût particulièrement élevé par rapport à d'autres procèdures plus simples, la concentration jugée exagérée des pouvoirs entre les mains des professionnels, assureurs notamment, et enfin, ses effets négatifs pour les usagers du désaisissement de la Justice.

Malgré des efforts marqués pour imposer une certaine automaticité de la réparation cette loi donne plutôt l'impression de pécher par pusillanimité. Elle ne s'attaque pas à la racine du mal. Même si la victime est satisfaite dans des délais raisonnables, la recherche ultérieure des responsabilités demeure partie intégrante du processus de résolution des litiges sans compter que des difficultés peuvent surgir lors de la détermination des responsabilités: l'une d'entre elles pouvant provenir de la non-spécialisation des assureurs de dommage et des assureurs de responsabilité. Du fait de ces insuffisances le bâtiment a de grandes chances de demeurer encore très en retrait par rapport à la plupart des autres secteurs industriels.

Pour qu'il en fût autrement, il aurait fallu aller bien au-delà du système élaboré, ainsi qu'on l'a démontré à chaque étape du raisonnement suivi, et oser instituer la garantie unique de la chose construite comme l'avait proposé, dés 1972, une association d'usagers : l'A.D.A.P. Mais comme on l'a écrit, la fragilité économique du bâtiment, attribuable à la prépondérance du capital bancaire sur le capital industriel, rendait et rend encore impossible ce projet. La Commission interministérielle avait bien envisagé une solution voisine de celle-ci mais dû y renoncer vu l'état "d'immaturité " du bâtiment.

Cette loi aurait été certainement plus efficace, en tout cas, mieux adaptée aux réalités quotidiennes si elle ne s'était pas autant écartée des propositions initiales de la Commission, en pratique , si le législateur avait fait preuve d'un souci beaucoup plus prononcé d'une réelle automaticité de la réparation. Or tel n'a pas été le cas comme on l'a indiqué à l'occasion de l'analyse des débats parlementaires : démarches tendant à substituer la notion "d'utilisation" à celle de " destination ", refus de mentionner textuellement la possibilité d'une durée de garantie supérieure

à dix ans, tentative de réintroduction des clauses compromissoires, opposition à ce que le référé provision soit interruptif du fond etc ...

A cette liste il faudrait ajouter l'introduction toute récente de franchises opposables aux victimes pour les petits sinistres de l'ordre de 1 000 à 2 000F.comme on l'indiquera dans la présentation des perspectives d'évolution de cette loi.

N'y a-t-il pas quelque chose d'anormal et d'immoral à couvrir des risques qui ne sont pas des risques fortuits, presque totalement indépendants de la volonté de leurs auteurs, mais en réalité des risques économiques.Passe qu'on assure des risques inhérents à l'emploi de matériaux inédits et de procédés nouveaux (innovations)mais qu'on couvre par les assurances d'éventuels sinistres provenant d'erreurs plus ou moins grossières comme des briques non trempées avant leur emploi, un mortier insuffisamment dosé, ou encore un désordre patent provenant du non-respect flagrant d'un planning, revient en fait non pas à protéger l'usager ni à fortifier la profession mais à empêcher celle-ci d'acquérir la "maturité" qui lui fait tant défaut.

D'ailleurs,n'est-il pas surprenant de constater qu'ont été dispensés d'assurances les établissements publics et les collectivités locales parce que, précisément, elles " justifient des moyens permettant la réparation rapide et complète des dommages" pour reprendre les termes du texte de loi. Espérons que la réforme permettra à terme à beaucoup de participants d'atteindre un niveau d'autonomie économique et technique leur permettant de se dispenser d'assurances (théoriquement).

Au cours de la troisième partie on indiquera les avantages qu'il y aurait eu à étendre ou à mettre en oeuvre des procèdures plus légères comme la consultation ou le recours aux services des conciliateurs notamment pour des désordres relativement simples et d'importance petite ou moyenne.

Le coût relativement élevé de l'assurance est une autre critique qu'on peut adresser à cette loi. Certes le paiement direct ou indirect de la prime par l'usager reviendra moins cher que ce qu'il aurait eu à supporter si l'ancienne législation avait été maintenue. Il reste cependant que la recherche de solutions plus simples et moins onéreuses eût mérité, comme on le redira, davantage de considération surtout en période de crise économique et dans un secteur industriel à qui on demande beaucoup d'efforts d'économie d'énergie. (Cf. les options du 8 ème plan dans le domaine de l'habitat et du mode de vie).

N'y a-t-il pas aussi des risques relativement sérieux à laisser se concentrer les pouvoirs d'arbitrage et d'attribution des indemnités entre les mains des assureurs ? D'une manière plus générale, le regroupement des pouvoirs au sein de la seule profession ne présente-t-il pas des inconvénients beaucoup plus grands pour la justice que son manque d'efficience ? Un réel pluralisme n'est il pas préfèrable au monopole du savoir et du pouvoir ?

Certes oui, mais faut-il encore que certaines conditions économiques et juridiques minimales soient réunies comme on l'indiquera.

Dernière remarque, le désaisissement de la Justice au profit des assurances ne va t-il pas encore accroître la désaffection des justiciables à l'égard de la Justice? Bien sûr la pagaie qui règnait jusqu'à présent n'était sûrement pas un facteur d'attachement à la Justice, mais le désintérêt et peut-être la passivité dans laquelle les nouvelles procèdures risquent d'entraîner les acquéreurs peuvent probablement avoir des conséquences dont on ne soupçonne pas l'ampleur.

Le second sujet de réflexions concernant cette réforme porte sur les évolutions; déviations, ineffectivité, dont elle peut-être l'objet. La question est fondamentale. Cette loi ne va t-elle pas être vidée de son contenu sous la pression conjuguée de facteurs économiques, technologiques et juridiques ?

Déjà les technologies commencent à se modifier. Pour ne plus être soumis à la nouvelle règlementation de la décennale les poseurs de revêtements muraux posent désormais des panneaux fixés au support à l'aide de chevilles, donc démontables " sans enlèvement de matière ", plutôt que de continuer à les coller directement sur le support. Si cette tendance se généralisait beaucoup d'éléments de second oeuvre comme des huisseries par exemple risqueraient de ce fait de n'être couverts que par la garantie de bon fonctionnement (2 ans) et non plus par la décennale. La brêche serait ainsi ouverte à une diminution probable ainon certaine de la qualité. Quant à la loi elle perdrait ainsi beaucoup de son intérêt.

Dans la ligne même des tentatives d'édulcoration du projet de loi, et peut-être même de sa dénaturation, se trouvent les toutes récentes franchises de l'ordre de 1 000 à 2 000 francs, imputables aux acquéreurs, que les pouvoirs publics viennent de "tolérer". Devant les risques relativement importants d'augmentation du coût de l'assurance (1) surtout en cette période d'inflation et de régression de l'activité du bâtiment, les pouvoirs publics ont tenté de réagir en stimulant la concurrence entre les assurances, en développant une politique de prévention (intervention accrue du contrôle technique) mais aussi en acceptant l'instauration de franchises comme le reconnaît le Ministre de l'Economie.

Après avoir indiqué que les premiers taux proposés par les assurances au début de l'application de cette réforme étaient " tout à fait différents de ceux qu'avaient imaginés le Gouvernement et le législateur ", puis signalé que les "tarifs actuels étaient beaucoup moins élevés qu'au départ " - entre 1 et 2,5 % du prix total de la construction - Le Ministre déclara : Je suis convaincu que ces tarifs peuvent et doivent encore être abaissés par l'introduction, cas par cas, de franchises raisonnables permettant d'alléger les charges des entreprises d'assurances du poids de ces petits sinistres"...(2) Il fût encore plus explicite dans une autre réponse à une question écrite d'un député : " Un autre moyen de réduire le prix de l'assurance a été, pour l'Administration de tolérer la franchise portant sur les petits sinistres,

---

(1) Dans les milieux professionnels on avance les chiffres de 3,4 et même 5 %
(2) J.O. du 6 Juin 1979, N° 44 S, Débats parlementaires, SENAT, Réponse à une question d'un sénateur. p 1686.

qui permettent d'alléger les coûts de gestion du système sans porter préjudice aux assurés." (1) (nous soulignons).

Même si l'instauration de franchises peut prêter à discussions il est clair que l'acquéreur se trouvera dans l'obligation de payer lui-même les frais de réparations ou d'intenter un recours. Sauf à vouloir démontrer les dangers et les vices du système, il y a de fortes probabilités pour que les acquéreurs ne se lancent pas dans cette voie étant donné le prix des expertises et des frais afférents. Il s'ensuit qu'on ne se retrouve dans une situation analogue à celle antérieure à la réforme, du moins au plan des principes.

De telles dispositions se situent donc dans le prolongement des tentatives de dénaturation du projet de loi. On est bien loin de la notion de garantie de chose instaurée par la réforme. Il y a là à notre avis la preuve que cette législation a une finalité beaucoup plus économique juridique.

Ne va-t-on pas aussi tenter de plaider l'usure normale de façon à ne pas avoir à effectuer certaines réparations considérées cependant comme légitimes par les acquéreurs ?

Mais à côté de ces mesures visant à soustraire à l'application de la loi les petits sinistres dont on sait l'importance numérique, on peut craindre l'apparition d'autres démarches plus pernicieuses ayant pour but d'éviter l'application de la garantie décennale en recourant à la prescription trentenaire (faute lourde, dol). On peut le redouter quand on connaît les contraintes économiques auxquelles sont soumises les assurances de la construction. Ce recours à la trentenaire pourrait avoir deux effets contraires, l'un négatif : la perte pour les usagers des avantages de rapidité et d'efficacité auxquels ils sont beaucoup attachés et qu'on leur a promis, ne l'oublions pas ; l'autre positif, à savoir d'inciter les entreprises à veiller avec plus de soin à la qualité des constructions.

Si ces hypothèses - qu'on souhaite ne pas se vérifier mais qui ont cependant une consistance certaine au point déjà d'être prises en considération par des juristes - étaient malgré tout confirmées et si des pratiques comme celle des franchises s'étendaient, on peut se demander ce qu'il resterait d'une réforme pourtant prometteuse au départ. Ainsi la loi se trouverait vidée de sa substance : les petits sinistres seraient éliminés sous l'effet des franchises, d'autres à la suite de l'introduction de nouvelles technologies, ceux relevant de la garantie de bon fonctionnement risqueraient de ne pas être couverts puisque cette assurance est facultative, et enfin, certains de ceux soumis à la décennale pourraient lui échapper par le recours à la prescription trentenaire. Les acquéreurs devraient donc recourir comme auparavant aux procédures longues et coûteuses de l'institution judiciaire.

---

(1) - J.O. du 24 mai 1979, N° 41, A.N. p. 4166 et 4167.

Raison de plus pour mettre en place ainsi qu'on l'a indiqué un instrument de mesure permettant de suivre l'apparition de ces éventuelles tendances à l'ineffectivité et, en ce qui nous concerne, pour réflèchir sur d'autres modes d'exercices de la Justice. Du moment que l'ancienne législation a fait faillite et a été remplacée par une nouvelle, que cette dernière présente des incertitudes, des ambiguïtés et, peut-être même des risques d'échecs, il est apparu indispensable dans une troisième et dernière partie de cette conclusion de dégager quelques vues prospectives sur ce que pourraient être des modes d'exercices de la Justice plus efficaces et mieux adaptés aux caractéristiques futures de l'appareil de production.

3 . AMELIORATION DES CONDITIONS DE PRODUCTION, RENFORCEMENT DES POUVOIRS DES ACQUEREURS ET DE CEUX DE L'INSTITUTION JUDICIAIRE.

Dans ces dernières pages on voudrait attirer l'attention sur l'intérêt qu'il y aurait à revenir à des schémas d'organisation de la production et à des mécanismes de solution des litiges plus souples et plus efficaces. Plutôt que de développer des structures lourdes et coûteuses comme les assurances ne vaudrait-il pas mieux orienter ses efforts d'une part, vers l'amélioration substantielle des conditions socio-économiques de production en redonnant aux forces vives du bâtiment, entreprises, architectes,..... les moyens indispensables pour produire des logements de qualité et, d'autre part, vers le renforcement du pouvoir des acquéreurs en développant leur compétence et en faisant en sorte que l'administration et l'institution judiciaire se pensent et agissent davantage comme soutiens à leur égard .

Améliorer les conditions socio-économiques de production des forces productives du bâtiment en diminuant la pression exercée sur elles par le capital commercial constitue l'une des actions prioritaires à mettre en oeuvre si l'on entend contribuer réellement, c'est à dire durablement, à la qualité des constructions. Ceci suppose évidemment que le logement redevienne une des priorités essentielles de toute politique économique en particulier qu'il retrouve dans l'opinion publique la place que l'automobile lui a ravi comme A. SAUVY l'a écrit à diverses reprises. (1) Alors la mise au point des modalités d'exercice de la Justice ne revêtirait plus l'acuité qu'elle présente aujourd'hui.

A notre avis ce renforcement de l'appareil de production ne devrait pas être entrepris dans la perspective habituelle d'une complexification croissante ou d'un alourdissement des structures d'organisation mais en sens inverse par le développement de modes d'organisation plus souples et plus légers semblables à ceux qu'on évoquera à propos des modes d'exercice de la Justice. Cette proposition qui peut paraître prématurée repose sur une vue prospective de l'évolution du bâtiment. En ce sens elle intéresse le juriste et le magistrat car c'est de ces transformations que dépendent les modes d'exercice futurs de la Justice.

---

(1) " Les maisons paient pour les voitures " écrivait A. SAUVY dans "La fin des riches " en 1975

Ne doit-on pas s'attendre à voir apparaître des systèmes d'organisation de la production plus souples sous la pression des différents facteurs suivants. La"crise " économique et la chute de la natalité auront (et ont déjà eu) pour effet notable la construction d'unités d'habitations de taille nettement plus restreinte. Si cette tendance se confirmait on retrouverait les pratiques d'autrefois . Dans cette perspective historique les grands ensembles n'apparaissent plus que comme une parenthèse et la construction en nombre relativement important des maisons individuelles comme une constante. Le développement quasi certain de l'industrie des composants va très probablement accroître le rôle du couple maître d'ouvrage - maître d'oeuvre (architecte) renouant ainsi , mais de manière différente, avec les pratiques de la construction d'autrefois où le maître d'oeuvre jouissait d'une autorité et d'un pouvoir étendus . Il y a de grandes chances pour que dans les années à venir les chantiers se présentent de plus en plus comme des regroupements d'assembleurs inégalement qualifiés dirigés par un maître d'ouvrage entouré par une maitrise solide et compétente. On reviendra peut-être aussi à des tailles d'entreprises plus modestes ce qui ne manquera pas d'avoir de multiples répercussions. Enfin, l'extension des mouvements participatifs dans le domaine de la gestion, et peut-être aussi de la construction avec le développement de l'auto-construction, totale ou partielle, traditionnelle ou forte utilisatrice de composants, l'augmentation prévisible et souhaitée des loisirs et du temps libre pris sur les lieux d'habitat vont aussi contribuer à redonner à l'habitat la place qu'il avait autrefois.

Par conséquent si l'organisation de la production redevient à échelle humaine les relations sociales et personnelles en seront facilitées d'autant. Cela devrait donc se ressentir au niveau des modes d'exercice de la Justice.

Mais, améliorer les conditions de production du bâtiment ne suffit pas si parallèlement on ne s'efforce pas d'accroître les pouvoirs des acquéreurs par des moyens appropriés et surtout en faisant en sorte que la justice et l'administration se pensent conseil et tuteur des usagers.

Accroître le pouvoir des usagers implique la mise en oeuvre d'une politique d'information comme cela a déjà été entrepris avec la création des A.D.I.L. et de l'A.N.I.L. . et, surtout de formation,de manière à augmenter dans des proportions considérables , leur niveau de compétence et, par l'intermédiaire des associations des usagers , leurs capacités d'intervention. (1).

Comme on l' a indiqué l'administration de la construction devrait intervenir comme tutrice de l'usager en lui prodiguant conseils, informations et aides et en continuant à le protéger à l'aide de normes.

---

(1) La télématique trouverait là un terrain privilégié permettant d'intensifier très fortement les échanges. Qu'on songe un seul instant aux difficultés rencontrées par les acquéreurs isolés et les associations locales pour se documenter.

Quant à l'institution judiciaire elle devrait développer davantage des modes d'exercice de la Justice comme le référé provision, la consultation et les conciliateurs si du moins elle entend "coller" d'aussi près que possible aux nouvelles formes d'organisation du procès de travail et remplir pleinement son rôle de contrôle indirect mais non moins indispensable de la qualité de la construction. Ainsi elle aurait quelque chance de renforcer son autorité et son prestige.

Malheureusement force est de reconnaître que, pour l'instant du moins,ce n'est pas dans cette direction qu'elle s'est engagée puisque on a cru bon de confier aux assurances le soin de résoudre les litiges de la construction. Alors que la grande majorité des sinistres sont simples et de faible importance donc justiciables d'une intervention légère et rapide, qu'en présence de ces désordres les acquéreurs ne peuvent pas intervenir pour d'évidentes raisons de coût (1), bref qu'on se trouve fréquemment placé dans des situations frôlant le déni de justice, on aurait dû songer à utiliser et à développer de manière significative procèdures comme la consultation et le recours aux conciliateurs qui présentent d'incontestables avantages de rapidité, d'efficacité et de prix. Ce qui, évidemment, aurait nécessité certains moyens.

L'image de la Justice s'en serait certainement trouvée changée et améliorée . La tendance à la passivité, la tentation d'abandonner ses droits ou de se tourner vers d'autres solutions jugées plus efficaces auraient été freinées. Le formalisme et l'hermétisme qu'on reproche trop souvent à la Justice se seraient davantage estompés. Ainsi le pouvoir de la Justice aurait été renforcé, le juge se serait rapproché des plaideurs, les transactions et arrangements amiables préalables au procès faits sous l'autorité des magistrats se seraient accrus et ces derniers auraient pu consacrer davantage d'efforts à la création du droit et pas seulement au respect de la loi.

Or ni le rapport de la Commission interministérielle, ni le projet de loi, ni même les débats parlementaires, hormis quelques regrets quant au non-recours au référé provision , ne font mention de ces procèdures. A cela il y a,à notre avis,deux raisons . D'abord l'absence d'élaboration d'une typologie des désordres de la construction. Si on l'avait bâti on se serait aperçu de l'existence de différentes catégories de désordres allant du simple au complexe et donc relevant de procèdures judiciaires spécifiques. Comme cela n'a pas été fait on a adopté le même mécanisme de solution pour tous les litiges si bien qu'une porte voilée et une maison qui se lézarde sont l'objet de la même procèdure longue et nécessairement coûteuse. Il y a là,à notre avis, une rigidité exagérée qui ne tardera pas à révèler ses effets nocifs. La seconde raison justifiant ce silence réside dans le recours aux assurances. Du moment qu'on fondait tous le système de résolution des malfaçons sur des mécanismes d'assurances il était bien difficile de ne confier à ces dernières que le règlement de certains litiges. Mais tout le problème ne réside-t-il pas dans le recours aux assurances ?

°
° °

(1) Cet obstacle est théoriquement levé avec la nouvelle loi sauf si par un biais ou par un autre on introduit des franchises pour les petits sinistres.

En définitive, s'il fallait reformuler les trois points ci-dessus en termes d'orientations qu'on pourrait suggèrer à l'institution judiciaire nous serions très tentés, au risque d'étonner et de nous contredire, de proposer un retour à des relations bilatérales . Mais pour lever cette contradiction et pour rester dans la logique des raisonnements suivis, cette orientation générale devrait être fondée, sous peine de perdre absolument toute signification et de conduire à nouveau dans les impasses de l'ancienne législation et, peut-être de la nouvelle, sur un profond et durable rééquilibrage des forces en présence: amélioration des conditions de production d'un côté, et renforcement substantiel des pouvoirs des acquéreurs de l'autre, à condition toutefois qu'ils soient appuyés par l'administration et par l'institution judiciaire.

Ainsi on disposerait des bases socio-économiques indispensables à partir desquelles l'unicité de responsabilité, objectif final, pourrait commencer à se développer. C'est en effet la seule solution susceptible de clarifier définitivement les règles du jeu : un producteur responsable face à un consommateur mis en état d'exercer ses responsabilités.

Mais ce retour à des relations bilatérales n'est-il pas utopique et en un sens dangereux dans la mesure où, d'une part, ces deux secteurs sont étroitement contrôlés par les forces socio-politiques dominantes, et où d'autre part, on attribue pas au logement la place qui devrait lui revenir dans le choix des politiques économiques. En attendant les législations se succèdent . Après l'échec de l'ancienne loi et face aux sérieuses ambiguïtés et risques de déviations pesant sur la récente réforme, il faut bien s'interroger sur les véritables conditions susceptibles de provoquer les indispensables évolutions et de rendre possible à terme l'unicité de responsabilité. Il reste donc à espérer que, malgré tout, la nouvelle législation soit effectivement une propédeutique aussi efficace que possible susceptible de contribuer à l'amélioration de la qualité de l'habitat...

ELEMENTS
DE
BIBLIOGRAPHIE

ELEMENTS DE
B I B L I O G R A P H I E

OUVRAGES ET ARTICLES TRAITANT DES ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES ET TECHNIQUES DES DESORDRES DE LA CONSTRUCTION

[1] . ADAP, Groupe Construire, Les problèmes techniques dans les résidences nouvelles. Compte rendu des Journées d'Etudes de Mars 1972.

[2] . ADROS - RAUC - Les nouveaux villages 1975.

[3] . A.F.N.Q.R. : La durée de vie et de durabilité des biens, 1976/1977.

[4] . ARCHITECTES : N° 73, Une politique de composants, (extraits du "rapport BERNARD").

[5] . F. ASCHER et J. GIARD : Demain la ville ? (urbanisme et politique), Editions Sociales, 1975.

[6] . F. ASCHER et J. LACOSTE : Les producteurs du cadre bâti -CORDES- 1972.

6 a. T.1. Les obstacles au développement de la grande production individuelle dans le secteur du B.T.P.

6 b. T.2. Le développement des "Mobil Homes" aux U.S.A. dans le contexte d'une industrie du bâtiment archaïque.

6 c. T.3. Les entreprises de B.T.P.

6 d. T.4. Etudes monographiques de quelques entreprises de B.T.P.

[7] . F. ASCHER : Contribution à la critique de l'économie urbaine (Essai d'analyse économique de la production d'un élément urbain : le cadre bâti. Université des sciences sociales de Grenoble, Mars 1972.

[8] . Rapport BARETS : Livre 1 et Livre 2, 1970, 1971.

[9] . M. BATAILLE : Sans toit ni loi, CALMANN LEVY, 1973.

[10] . R. CAILLOT : Recherche sur les structures optimales de production (diagnostic. Structures économiques et financières des entreprises moyennes du gros oeuvre).F.N.B. , Juin 1974.

[11] . C.A.P.E.B. :

- Etude sur l'artisanat du bâtiment, Janvier 1970.
- Documents préparatoires aux journées d'études de la construction, Royan, 1972.

[12] . CETE de Bordeaux.

12 a. Les lotissements, outils de l'urbanisation. Propositions d'actualisation de la procédure, 1976.

12 b. Performances comparées des Z.A.C., de l'ensemble d'habitations et du lotissement comme mode de fabrication des groupes de maisons individuelles, 1977.

12 c. La production de maisons individuelles, 1978.

[13] . C.D.U. Habitat individuel et urbanisation diffuse, in Bulldoc. N° 58 - Octobre 1978.

[14] . CNEIL , Les relations entre promoteurs et clients de 1950 à 1970. (propositions en vue d'une amélioration de ces relations) 1971. consulté : chapitre 2 - Faciliter le règlement des différents).

[15] . M. COORNAERT et D. GERRITSEN (IRSOR), L'impact de l'information sur le logement diffusée par le Ministère de l'Equipement, à paraître en 1979 .

[16] . CRESAL. J. NIZEY. 1975 : Les Chalandonnettes, (Etude de vingt quatre lotissements réalisés dans le cadre du Concours International de la Maison Individuelle, tomes 1 et 2.).

[17] . COMMISSARIAT GENERAL AU PLAN :

17 a. Rapport du Comité bâtiment et travaux publics, 7ème plan, La Documentation Française.

17 b. Rapport du Comité habitat, 7ème plan, La Documentation Française.

[18] . CORDES - IREP : sous la Direction de H. PROVISOR. Recherche - action en vue d'accélérer le processus d'innovation dans l'industrie du bâtiment - 4 fascicules, Février 1971. :

- Fascicule 1, exposé d'ensemble.
- Fascicule 2, approche économique et technique.
- Fascicule 3, ébauche d'une analyse sociologique.
- Fascicule 4, analyse de ces compte-rendus.

[19] . C.R.U. Qualité de l'habitat (comment améliorer la qualité de l'urbanisme quotidien) Colloques de MARLY.

D.B.T.P.C.:

[20] . GUEYFFIER M.F. La maison individuelle et les banques. 1978.

[21] . Etudes et notes d'information :

Janvier 1976 : F. BERTIERE : Le développement de l'industrialisation ouverte au Danemark.

H. PROVISOR : L'industrialisation ouverte en Suède : phase d'expectative.

J. LEDDET : Etude sur la qualité du logement.

Octobre 1975 : M. URAIN : Les problèmes de la main d'oeuvre dans le secteur du bâtiment et des travaux publics en cours du 7ème plan.

G. MOREAU : La place des P.M.E. dans le secteur du B.T.P.

Mai 1975 : P. CONSIGNY : Redéploiement des industries de la construction vers l'exportation.

Mars 1974 : Y. CORVAISIER.: Une enquête sur les qualifications dans le secteur du bâtiment ; Dossiers sur le système ouvert d'industrialisation.

21 a. WEIL C. Note sur les exportations de maisons individuelles. 1978.

[21 bis]J.F. DHUYS : Les promoteurs immobiliers, 1975, Seuil.

[22] . E.N.S.A.E. LOISEL D. Consommateurs en maisons individuelles.

[23] . E.N.P.C. (PARIS) - R. DESCHAUX - Les grandes entreprises et la maison individuelle. 1978.

[24] . Environnement et Comportement :

24 a . Etude sur les détails qui facilitent ou gênent la vie quotidienne dans le logement, Avril 1974.

24 b . Etude sur les anomalies de la construction, 1974.

[25] . C.H. GIRAUD : L'importance économique de la marque, Gauthier-Villards, 1965.

[26] . G.R.E.C.O.H., Ministère de l'Equipement : Recommandations du groupe de travail associant quelques services extérieurs du Ministère de l'Equipement à la préparation du 7ème plan, dossiers G.R.E.C.O.H., N°6, Décembre 1974.

[27] . G.R.E.C.O.H. et C.N.E.I.L. - M. GOUAISLIN : Le prix de revient des opérations de construction réalisées par les promoteurs privés de 1965 à 1975, cahiers du G.R.E.C.O.H., N° 14, 1976.

[28] . G.R.E.C.O.H. - J. MAYOUX : Pour une meilleure information sur le logement, les cahiers du G.R.E.C.O.H., N°7 .

[29] . G.R.E.C.O.H. - A. MOLLET : Les aspects qualitatifs de l'habitat et de son environnement, les cahiers du G.R.E.C.O.H., N°9.

[30] . P. de GERY : La réforme du régime de la sous-traitance, le Moniteur des travaux publics, 11 Décembre 1976.

[31] . G.E.T.U.R. (Grenoble). La transformation de leur logement par les habitants. Déterminants sociaux et processus de production. 1976.

[32a]. I.N.C. - C.I.E.D.E.H.L. : Politique de l'information en matière d'habitat, (une approche dans les agglomérations de Metz et Nancy), 1976.

[32b] . I.N.C. 50 Millions N°99, Mars 1979, une bonne et chère loi.

[33] . I.N.S.E.E. :

33 a . V. BRIQUEL : La construction de logements neufs a triplé, en valeur, de 1964 à 1974, Collections I.N.S.E.E.

33 b . O. MARCHAND : Les nouveaux propriétaires, Economie et Statistique 1975.

33 c . G. LATTES : Logement : qualité d'abord, Economie et statistique, 1976.

33 d . J. HORAIST et M.A. LE GARREC : Le prix de revient technique des logements neufs : quelques indicateurs régionaux, Economie et statistique, N°80, 1976.

33 e . M. GEORGIN, E. SIROTTA et H. TYRMAN : Le marché du logement neuf de 1973 à 1975, Economie et statistique, N°80, Juillet/Août 1976.

[34] . I.R.C.O.M. Paris. L'habitat individuel en France. Analyse du comportement des acquéreurs. Région Ile de France. 1977.

[35] . LAFONT J. et LEBORGNE D. : L'artisanat du bâtiment : un monde en transition, Economie et statistique, N° 55 et 56, Avril/Mai 1974.

[36] . R. LION : La qualité de l'habitat, rapport du Conseil Economique et Social, Novembre 1975.

[37] . MADELIN : Dossier I... comme Immobilier, 1974, A. MOREAU édit.

[38] . G. MAKOWSKI et A. DUCLENT (ATEN), L'impact des centres des associations départementales pour l'information sur le logement. 1978.

[39] . S. NORA et B. EVENO : L'amélioration de l'habitat ancien, La Documentation française, 1975, 2 volumes.

[40] . OFFICE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS DE HAUTE NORMANDIE : Pathologie des éléments de construction, 1973.

[41] . PLAN - CONSTRUCTION, Information sur l'habitat et formes d'intervention des habitants, Mars 1979.

[42] . PLAN - CONSTRUCTION, Rapport du groupe de travail "Information et pédagogie de l'habitat", 1972.

[43] . QUEREEL Patrice, ANTIPUB et contre-bande, in Espaces et Sociétés, Décembre 1977.

[44] . R.A.U.C. et CENTRE DE RECHERCHES D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE CONSTRUCTION : La qualité des logements, 1977.

[45] . M. RAGON : L'architecte, Le Prince et la Démocratie, Albin Michel, 1977.

[46] . SERES (M. FICHELET), l'information sur l'habitat, deux cas d'accession à la propriété.

[47] . U.C.B. (Paris) . Photographie d'une profession. Les constructeurs de maisons individuelles , 1977.

[48] . UNION NATIONALE DES H.L.M. :

48 a . Rapport des groupes de travail, Documents préparatoires au Livre blanc : propositions pour l'habitat, 1975.

48 b . Propositions pour l'habitat, Livre blanc, 1975.

[49] . U.F.C. :

. QUE CHOISIR ?, N°121, La Sécurité dans les C.E.S. (à propos de l'affaire Pailleron).

. QUE CHOISIR Budget ? N°15, Le logement : on construit cher et mal...

. QUE CHOISIR ? Avril 1979 - Construction des malfaçons qui nous coûtent cher.

[50] . C.TOPALOV : Les promoteurs immobiliers, Mouton, Paris, 1973.

OUVRAGES ET ARTICLES TRAITANT DE LA PROMOTION IMMOBILIERE, DES ASSURANCES DE LA CONSTRUCTION ET DES ASPECTS JURIDIQUES CONCERNANT LES DESORDRES DE LA CONSTRUCTION.

[51] . ASSOCIATION NATIONALE DES AVOCATS DE FRANCE :

51 a . P. LEVEL : La responsabilité des constructeurs, Entretiens de Nanterre, 1977.

51 b . Pierre REYNAUD : Deux ans d'application du nouveau code de procédure civile, Entretiens de Nanterre, 1977.

[52] . A.J. ARNAUD : Essai d'analyse structurale du code civil français, L.G.D.J., 1972.

[53] . CALDUS : Pour une réforme de la justice, édit. ouvrières, 1969.

[54] . J. CARBONNIER :

54 a . Sociologie juridique.

54 b . Droit civil : T.1. Introduction. Les personnes.
T.2. Les Obligations.

[55] . P. CAPOULADE : Les professions immobilières, édit. de l'Actualité juridique, 1974.

[56] . A. CASTON : La responsabilité des constructeurs, édit. de l'Actualité juridique, 1974. et nouvelle édition 1979.

[57] . A. CASTON : Le référé provision et la responsabilité des constructeurs, édit. de l'Actualité juridique, N°6, Juin 1976.

[58] . CASTON A. La réforme de la responsabilité et de l'assurance dans le domaine de la construction, in l'Actualité juridique N°2, Février 1978.

[59] . CASTON A. Les textes d'application de la loi sur la responsabilité et l'assurance de la construction in l'Actualité juridique N°1, Janvier 1979.

[60] . C.N.R.C. : Journées d'études sur la réforme des assurances de la construction Les cahiers du C.N.R.C., N°9, 1977.

[61] . C.E.R.A.T.: F. d'ARCY, A.H. MESNARD, Y. PRATS : les juristes et la ville 1973.

[62] . C.E.T.E.M. - C.O.R.D.E.S. : Etude sur les affaires judiciaires concernant l'immobilier et la circulation, 1972.

[63] . C.R.E.D.O.C. - Ministère de la Justice, Y. BARAQUIN, les Français et la justice civile, La Documentation française, 1975.

[64] . C.R.E.D.O.C. - Ministère de la justice, P. REYNAUD, la copropriété dans les grands ensembles immobiliers, (étude socio-économique et juridique), La Documentation française (1978).

[65] . C.R.E.D.O.C. : P. REYNAUD : Contribution sociologique en vue d'une nouvelle législation sur la copropriété, T.1. et 2. , 1975.

[66] . C.R.E.D.O.C. : P.A. MERCIER : La protection juridique et judiciaire des consommateurs, (Le point de vue des consommateurs), 1977.

[67] . COMMISSION INTERMINISTERIELLE SUR L'ASSURANCE CONSTRUCTION : (Rapport SPINETTA) : Proposition pour une réforme de l'assurance construction, La Documentation française, 1976.

[68] . M. DANGIBEAUD : L'assurance et la croissance économique, édité par l'ARGUS, 1964.

[69] . S. DALLIGNY : Essai sur les principes d'un droit civil socialiste, L.G.D.J., 1976.

[70] . FOSSEREAU J. : Le clair obscur de la responsabilité des constructeurs.

[71] . G.U.R.D.U.A. (J.C.HELIN, Y.JEGOUZO, A.H. MESNARD, Y. TANGUY...) La portée sociale du contentieux de l'urbanisme.

Tome 1 - Le rôle du juge et ses limites. 1976.
Tome 2 - Modes extra-juridictionnels de règlements des conflits . 1976.

[72] . I.N.R.A. : Les paysans et la justice, Février 1976 (rapport intermédiaire).

[73] . I.N.S.E.E. - J.P. BERNARD : La promotion en 1972, Chroniques.

[74] . P. JESTAZ : Vers un statut d'ensemble de la promotion immobilière, Extrait du recueil DALLOZ SIREY.

[75] . P. LANCEREAU : Le statut des constructeurs de maisons individuelles, Gazette du Palais des 24, 27 Février et 2 Mars 1973.

[76] . H. LAFONT, P. MEYER, (groupe d'études des fonctions sociales) : Justice en miettes et fin du droit, (Essai sur la crise de l'institution judiciaire, à partir de l'analyse de ses problèmes de communication et de ses rapports avec le milieu social ambiant), 1975 - 1976.

[77] . J.L. MONTIGNY : Les biens immobiliers, Que sais-je ? P.U.F., 1977.

[78] . O.P.Q.C.B. : Mémento de la qualification des entreprises du bâtiment, 1971.

[79] . LES MODALITES DE FONCTIONNEMENT DE L'O.P.Q.I.B.I. : Le Moniteur des travaux publics, 24 Avril 1976.

[80] . J.J. PREA : Une garantie illusoire : la garantie intrinsèque de bonne fin... Gazette du Palais, 13 Mai 1976.

[81] . Revue PROJET, N°65, Mai 1972.

81 a . P.BELLET : Justice civile et désaffection des justiciables.

81 b . ADAMAS : La parole est aux avocats.

[82] . M. SPINETTA : Les grandes lignes du projet SPINETTA, l'ARGUS du 11 février 1977.

[83] . M. MIAILLE : Une introduction critique au droit, F. MASPERO, 1976.

[84] . Y. DEZALAY : Le juge, le marchand et le débiteur (sanctionner les mauvais payeurs et réguler les excès de consommation), le Monde diplomatique, Janvier 1978.

[85] . SYNDICAT DE LA MAGISTRATURE : Au nom du Peuple français, Lutter/Stock 2, 1974.

[86] . UNIVERSITE PARIS 2, (Droit, Economie, Sciences sociales), Problèmes actuels de la promotion immobilière, P. JESTAZ : Organisation professionnelle (étude théorique).

[87] . M. WIEVIORKA - CORDES : Recherche sur les mouvements de consommateurs, Juin 1976.

[88] . M. WIEVIORKA - CORDES : Recherche sur le thème : "Justice et consommation", Octobre 1976.

6 NOV. 1979