

La responsabilité et le contrôle technique dans le domaine de construction

Loi n° 94-9 du 31 janvier 1994, relative à la responsabilité et au contrôle technique dans le domaine de la construction⁽¹⁾.

Au nom du peuple ;

La Chambre des Députés ayant adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Chapitre premier

De la responsabilité

Article premier

L'architecte, l'ingénieur, l'entrepreneur, le bureau d'études, le bureau de contrôle technique ainsi que toute autre personne liée au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ou de services, sont responsables de plein droit pendant dix ans à compter de la date de réception de l'ouvrage qu'ils ont conçu, réalisé ou dirigé ou dont ils ont contrôlé les travaux, et ce en cas d'effondrement total ou partiel de l'ouvrage ou en cas de menace évidente d'effondrement ou d'atteinte évidente à sa solidité au niveau des fondations, des structures, ou du couvert, résultant soit d'erreur de calcul ou de conception, soit du défaut des matériaux, soit du vice dans la construction ou dans le sol.

Cette responsabilité s'étend également aux promoteurs immobiliers et à toute personne qui à titre habituel ou professionnel, vendent après achèvement, un ouvrage qu'ils ont construit ou fait construire, et toute autre personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un promoteur immobilier.

Article 2

Une telle responsabilité n'a point lieu à l'encontre de tout intervenant qui prouve que les dommages affectant l'ouvrage sont dus à la force majeure ou à la faute d'un tiers ou à la persistance du maître de l'ouvrage à appliquer ses instructions fermes malgré sa mise en garde par huissier-notaire contre les dangers qu'elles comportent.

Article 3

Est réputé ouvrage, au sens de la présente loi, tout ce qui est édifié à demeure par l'utilisation des matériaux de construction, soit au dessus du sol ou à son niveau soit sous le sol, soit au dessus de l'eau.

Article 4

La réception intervient à l'amiable, à la demande de la partie la plus diligente, par un écrit, avec ou sans réserves. A défaut d'accord, la réception intervient par voie d'arbitrage ou judiciairement

Article 5

L'action en responsabilité décennale se prescrit dans le délai d'un an à compter du jour de la constatation de l'effondrement de l'ouvrage ou de l'apparition de sa menace d'effondrement ou de l'atteinte à sa solidité.

Chapitre II

Du contrôle technique

Article 6

Le contrôle technique est obligatoire dans tous les cas où la loi exige l'assurance de responsabilité des intervenants dans la construction.

⁽¹⁾ Travaux préparatoires :
Discussion et adoption de la chambre des députés dans sa séance du 18 janvier 1994.

Ne peuvent exercer ce contrôle que les contrôleurs techniques agréés par l'autorité administrative compétente.

Les missions des contrôleurs techniques, les conditions ainsi que les modalités de leur agrément sont fixées par décret.

Article 7

Le contrôleur technique a notamment pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation de l'ouvrage.

Il intervient pour donner son avis au maître de l'ouvrage, à l'assureur et aux intervenants, sur les problèmes d'ordre technique concernant en particulier la solidité de l'ouvrage et la sécurité des personnes.

Article 8

L'activité du contrôle technique prévue au présent chapitre est incompatible avec l'exercice de toute activité de conception ou d'exécution d'un ouvrage. Il est également interdit au contrôleur technique de procéder à toute expertise judiciaire d'un ouvrage dont le contrôle lui a été confié.

Chapitre III

Dispositions diverses

Article 9

Est nulle de plein droit, toute clause contraire aux dispositions des articles précédents tendant à supprimer ou à réduire la responsabilité décennale.

Article 10

Quiconque contrevient aux dispositions du chapitre 2 de la présente loi sera puni d'une amende de 5000 à 50.000 dinars.

Article 11

Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires à la présente loi et notamment le décret-loi n°86-4 du 10 octobre 1986 relatif à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, tel que ratifié par la loi n°86-100 du 9 septembre 1986.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

Tunis, le 31 janvier 1994

Zine El Abidine Ben Ali

Décret n° 95-416 du 6 mars 1995, relatif à la définition des missions du contrôleur technique et aux conditions d'octroi de l'agrément.

Le Président de la République,

Sur proposition du ministre de l'équipement et de l'habitat,

Vu la loi n°94-9 du 31 janvier 1994, relative à la responsabilité et au contrôle technique dans le domaine de la construction et notamment son article 6,

Vu l'avis des ministres de l'intérieur, des finances, de l'industrie, du transport et de l'agriculture,

Vu l'avis du tribunal administratif,

Décède :

Titre premier

Des missions du contrôleur technique

Article premier

La mission du contrôleur technique, telle que définie par la loi n°94-9 du 31 janvier 1994, relative à la responsabilité et au contrôle technique dans le domaine de la construction consiste à :

- contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation de l'ouvrage ;
- émettre son avis au maître de l'ouvrage, à l'assureur et aux intervenants, sur les questions d'ordre technique concernant notamment la solidité de l'ouvrage et la sécurité des personnes.

Article 2

Le contrôleur technique agit avec toute la diligence requise et met en œuvre tous les moyens qui permettent d'éviter autant que faire se peut les retards qui pourraient découler de son intervention.

Le contrôleur technique est jugé, sous sa responsabilité, du caractère de nécessité des actes en cause.

Le contrôleur technique n'est pas considéré comme mandataire du maître de l'ouvrage, et de ce fait, il n'est pas en droit de donner des ordres aux intervenants dans le domaine de la construction.

Article 3

Le contrôleur technique fonde les vérifications auxquelles il procède, pour accomplir sa mission, sur les règles scientifiques qui intéressent les domaines d'intervention concernés et qui sont en jeu dans les aléas techniques susceptibles d'être rencontrés.

Il doit vérifier en matière de solidité, la conformité des calculs avec les règles de conception et d'exécution des ouvrages.

Il doit vérifier en matière de sécurité des personnes, l'application des exigences de la législation relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ainsi que la disponibilité des moyens de secours.

Le contrôle porte également sur la vérification de conformité à la réglementation relative aux installations électriques et de gaz combustibles, aux installations de climatisation, ainsi qu'aux règlements d'hygiène et de sécurité applicables dans la zone où sont situés les ouvrages.

Article 4

Pour accomplir sa mission, le contrôleur technique est tenu de procéder à l'examen :

- des documents, plans et dessins définissant les ouvrages,
- des dispositions prévues par les constructeurs afin de s'assurer qu'ils effectuent d'une manière satisfaisante les vérifications techniques qui leur incombent,
- des ouvrages réalisés.

Toutefois et pour que l'objectif de prévention fixé au contrôleur technique puisse être atteint, l'intervention du contrôleur ne peut être limitée à l'examen de documents techniques réputés achevés ou d'ouvrages dont la réalisation est terminée, son intervention doit plutôt, s'échelonner tout au long des phases suivantes :

- contrôle des documents de conception,
- contrôle des documents d'exécution,
- contrôle sur le chantier lors de la réalisation.

Article 5

Le contrôleur technique émet son avis par écrit sur les documents techniques du projet et sur tout ce qu'il peut constater sur les lieux.

Article 6

L'intervention du contrôleur technique doit tenir compte de la réaction des intervenants dans le domaine de la construction à propos des avis qu'il a émis au maître de l'ouvrage.

Cette mission nécessite la participation du contrôleur technique aux réunions de mises au point techniques que le maître de l'ouvrage décide de tenir avec les intervenants dans le domaine de la construction.

Article 7

Outre les avis émis par écrit tout au long de sa mission le contrôleur technique consigne le résumé de son intervention dans deux rapports principaux :

- un rapport initial de contrôle technique, relatif au contrôle des documents de conception, ce rapport doit être adressé au maître de l'ouvrage avant la signature du marché de travaux et à l'assureur à l'ouverture du chantier,
- un rapport final de contrôle technique, relatif à la totalité des missions, ce rapport doit être adressé au maître de l'ouvrage, à l'assureur et aux intervenants dans le domaine de la construction avant la réception. il doit récapituler, en particulier, les observations formulées par le contrôleur technique et qui, à sa connaissance, n'ont pas été suivies d'effet.

Chapitre premier

Du contrôle de conception

Article 8

Au cours de la phase de conception, le contrôleur technique procède à l'examen de l'ensemble des dispositions techniques du projet et consigne ses observations et avis, dans une forme accessible au maître de l'ouvrage, sur les documents dûment signés afférents audit projet.

Dans l'expression de ses avis, le contrôleur doit signaler les fautes relevées dans les documents de conception et les risques qui peuvent en découler.

Il ne peut préconiser de solution de reprise mais il peut, par contre, énoncer les différentes solutions pouvant être adoptées.

Chapitre II

Du contrôle d'exécution

Article 9

Le contrôleur technique visite le chantier autant qu'il est nécessaire pour renseigner le maître de l'ouvrage sur la qualité des conditions de l'exécution, notamment lors des phases particulièrement importantes de celle-ci.

Le nombre de visites sera précisé dans le marché de contrôle technique, lequel devra prévoir des visites de levée de réserves ayant pour objet de vérifier que les ouvrages ont été mis en conformité.

Article 10

Pendant la période d'exécution des travaux, le contrôleur technique s'assure notamment que les vérifications techniques qui incombent à chacun des intervenants dans la construction s'effectuent d'une manière satisfaisante.

Il émet, en particulier, son avis sur les documents concernant les détails d'exécution.

La mission du contrôleur technique consiste notamment en la nécessité de s'assurer que la qualité des matériaux utilisés dans la construction est appropriée au projet. Toutefois, ce contrôle ne comporte pas la réalisation d'essais de ces matériaux.

Les avis donnés au fur et à mesure de l'exécution sont signés par le contrôleur technique.

Du fait des difficultés rencontrées qui lui paraissent insurmontables, le contrôleur technique peut avoir recours, sous sa responsabilité et à ses frais, à un consultant de haute qualification pour émettre son avis sur la difficulté en cause.

Article 11

Le contrôleur technique, fournit au maître de l'ouvrage et à l'assureur, lors de la réception, un rapport récapitulatif comportant, en particulier, ses avis et notamment ceux qui n'ont pas été suivis d'effet. Il n'est pas tenu d'assister aux réunions préalables à la réception.

Article 12

Le contrôleur technique est tenu de rédiger un rapport annuel récapitulant les missions qu'il aurait effectuées. Ce rapport sera adressé au ministre de l'équipement et de l'habitat avant le 1^{er} février de chaque année.

Titre II

De l'octroi de l'agrément aux contrôleurs techniques

Chapitre premier

Des modalités et conditions d'octroi de l'agrément aux contrôleurs techniques

Article 13

L'agrément des contrôleurs techniques est délivré par le ministre de l'équipement et de l'habitat, pour une durée maximale de 5 ans, renouvelable dans la même forme et conditions de son obtention sur avis motivé de la commission d'agrément prévue à l'article 17 du présent décret.

Les décisions d'octroi, de refus, ou de renouvellement de l'agrément sont notifiées aux intéressés par voie administrative dans un délai ne dépassant pas quatre vingt dix jours (90) à partir de la date de dépôt du dossier dument constitué.

Chapitre II

Des conditions d'agrément

Article 14

Le demandeur d'agrément doit répondre aux conditions d'aptitude professionnelle, il doit notamment :

- jouir de ses droits civiques et ne pas avoir d'antécédents,
- être titulaire d'un diplôme d'ingénieur dans le domaine de la construction délivré par une école nationale ou d'un diplôme d'ingénieur équivalent, reconnu conformément à la législation en vigueur,
- justifier d'une pratique professionnelle de dix ans au moins,
- avoir exercé à un niveau satisfaisant les activités d'ingénieur de conception ou de réalisation, d'ingénieur expert ou d'ingénieur contrôleur.

Ces exigences concernent à la fois les demandeurs personnes physiques ainsi que les dirigeants des personnes morales et leurs agents ayant la délégation de signature des avis de contrôle.

Chapitre III

Des catégories d'agrément

Article 15

Les catégories d'agrément sont au nombre de quatre :

- A) tous types de constructions et d'ouvrages ;
- B1) habitations, bureaux, bâtiments civils d'une hauteur inférieure à 10 mètres, bâtiments industriels, commerciaux et agricoles de moins de 25 mètres de portée et à fondations superficielles ;

B2) par comparaison, et outre les bâtiments et constructions cités en B1, tous bâtiments d'importance et de complexité plus grande;

C) ouvrages d'art.

Chapitre IV

Des pièces constitutives du dossier d'agrément

Article 16

Les demandes d'octroi ou de renouvellement d'agrément doivent être accompagnées d'un dossier comportant les indications suivantes :

1) les nom, prénoms, nationalité et adresse du demandeur ou, si la demande émane d'une personne morale, sa nature, son siège, sa nationalité, son objet et les nom, prénoms, nationalité et adresse de ses dirigeants.

Les personnes morales sont tenues de fournir leur statut et d'indiquer :

- les personnes physiques ou morales qui détiennent une part de leur capital,
- les organismes du domaine de la construction qui détiennent individuellement ou globalement une part de leur capital,

2) le bulletin n° 3 du demandeur d'agrément datant de moins de trois mois à la date du dépôt du dossier.

3) la justification de la compétence théorique et de l'expérience pratique du demandeur et des agents appelés à signer des avis de contrôle,

4) l'engagement du demandeur de respecter les dispositions des articles 20 et 21 du présent décret,

5) l'engagement du demandeur de porter à la connaissance de l'administration, dans le mois, toute modification des renseignements figurant au dossier accompagnant la demande,

6) un état des missions de contrôle exercées antérieurement, le cas échéant,

7) la catégorie d'agrément sollicitée,

8) être inscrit au tableau de l'ordre des ingénieurs.

Chapitre V

De la commission d'agrément

Article 17

La commission d'agrément est présidée par le ministre de l'équipement et de l'habitat ou son représentant, elle comprend :

- un représentant du Premier ministre;
- un représentant du ministère de l'intérieur;
- un représentant du ministère de l'équipement et de l'habitat;
- un représentant du ministère des finances;
- un représentant du ministère de l'industrie;
- un représentant du ministère de l'agriculture;
- un représentant des établissements d'assurance garantissant les risques découlant de la responsabilité dans le domaine de la construction proposé par l'organisme représentant la profession;
- un représentant de chacune des professions intervenant à l'acte de construire dont un représentant des contrôleurs techniques.

Le président de la commission peut faire appel à toute personne qu'il juge utile de faire assister aux réunions de la commission en raison de sa compétence.

Les membres de la commission sont nommés par arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat sur proposition des ministres et des organismes intéressés pour trois ans, leur mandat est renouvelable dans les mêmes forme et conditions.

Article 18

La commission se réunit régulièrement sur convocation de son président. Elle délibère en présence des 2/3 de ses membres.

Si le quorum n'est pas atteint lors de la première réunion, les membres de la commission sont convoqués pour une deuxième réunion quinze (15) jours après la première.

Elle doit obligatoirement délibérer dans ce cas, quel que soit le nombre des membres présents.

Les membres de la commission sont convoqués par lettre recommandée au moins sept (7) jours avant la date de la réunion de la commission.

La commission émet son avis exprimant celui de la majorité des membres présents.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Article 19

Le secrétariat de la commission est assuré par la direction des programmes et des agréments relevant du ministère de l'équipement et de l'habitat qui procède à :

- l'étude des dossiers d'agrément présentés par les candidats,
- la convocation individuelle des membres de la commission,
- l'établissement des procès-verbaux des réunions et des rapports d'activité annuels de la commission.

Chapitre VI

Des incompatibilités avec la mission de contrôle technique

Article 20

Le contrôleur technique doit agir avec impartialité et n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son indépendance vis-à-vis des organismes exerçant une activité de conception ou d'exécution dans le domaine de la construction.

En particulier, il n'est pas admis qu'il puisse recevoir des salaires, honoraires ou des jetons de la part de ces organismes ni qu'il y détienne une part de capital. Il ne peut être membre de leur conseil d'administration.

De même, si le contrôleur technique est une personne morale, il n'est pas admis que son capital appartienne à des personnes exerçant ou contrôlant des organismes assurant une activité de conception et d'exécution.

Article 21

L'activité de contrôle technique est incompatible avec l'exercice de toute activité de conception ou d'exécution de l'ouvrage objet du contrôle.

Il est également interdit au contrôleur technique de procéder à toute expertise judiciaire de l'ouvrage dont le contrôle lui a été confié.

Chapitre VII

Du retrait de l'agrément

Article 22

L'agrément du contrôle technique dans le domaine de la construction est retiré à titre provisoire, et pour une durée n'excédant en aucun cas les six mois, dans les cas suivants :

- défaillance et carence répétées tout au long des phases de contrôle citées à l'article premier du présent décret et ayant fait l'objet de plus de deux mises en demeure ;
- deux résiliations de marché aux torts du contrôleur technique.

Il résulte de ce retrait, le déclassement dans une catégorie inférieure du contrôleur technique.

Article 23

L'agrément est retiré définitivement au contrôleur technique dans le cas :

- de l'infliction de deux (2) retraits provisoires durant la période de validité de son agrément,
- de faute professionnelle grave ou de manquement à la moralité professionnelle, notamment aux règles d'incompatibilité mentionnées aux articles 20 et 21 du présent décret.

Pour les contrôleurs techniques personnes physiques, l'agrément est également retiré définitivement, en cas de condamnation à plus de trois mois d'emprisonnement ferme pour corruption, faux et usage de faux, falsification, faux, témoignage, abus de confiance ou escroquerie.

Article 24

Les faits reprochés au contrôleur technique dans le domaine de la construction doivent faire l'objet d'un dossier circonstancié établi par le maître de l'ouvrage concerné et adressé, dans un délai n'excédant pas un mois suivant la date de la constatation des faits au ministre de l'équipement et de l'habitat qui saisira à cet effet la commission d'agrément compétente dans les deux mois suivant la date de réception du dossier.

Le contrôleur technique dans le domaine de la construction concerné doit obligatoirement être mis en demeure de présenter ses observations 20 jours au moins avant la saisie de la commission d'agrément.

Il devra remettre ses observations aux services compétents du ministère de l'équipement et de l'habitat dans un délai de quinze jours à partir de la date de notification de la mise en demeure.

Article 25

La décision de retrait à titre provisoire ou définitif de l'agrément est prise par le ministre de l'équipement et de l'habitat sur avis motivé de la commission d'agrément. Elle est notifiée au contrôleur technique dans un délai de 20 jours à partir de la date de décision.

Chapitre VIII

De la rémunération des contrôleurs techniques

Article 26

Le contrôleur technique assure les missions qui lui sont confiées sur demande du maître de l'ouvrage et moyennant rémunération.

Les honoraires du contrôleur technique sont fixés conformément aux dispositions de la législation relative à la liberté des prix et à la concurrence en vigueur.

Chapitre IX

Dispositions transitoires

Article 27

Tous les contrôleurs techniques dans le domaine de la construction, personnes physiques ou morales, exerçant en Tunisie à la date d'entrée en vigueur du présent décret, doivent présenter dans un délai d'un mois à compter de la date d'entrée en vigueur du présent décret, un dossier d'agrément dans les forme et conditions prévues à l'article 16 précité.

Article 28

Les ministres et secrétaires d'Etat concernés sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 6 mars 1995

Zine El Abidine Ben Ali