

GARANTIES DES CONSTRUCTEURS

Olivier CARON

Cabinet CLL Avocats
 Avocat associé
 Barreau de Paris

Alexandre LABETOULE

Cabinet CLL Avocats
 Avocat associé
 Barreau de Paris

POINTS-CLÉS

1. – La **garantie décennale** des constructeurs constitue le fondement juridique le plus fréquemment invoqué pour mettre en cause la responsabilité des constructeurs postérieurement à la réception des travaux. Cette garantie – ou responsabilité – a pour objet de garantir, pendant un délai de 10 ans à compter de la réception des ouvrages, le maître de l'ouvrage contre les dommages qui compromettent leur solidité ou qui les rendent impropres à leur destination (V. n° 73 à 174).
2. – La **garantie de bon fonctionnement** dont le régime est calqué sur celui de la garantie décennale, occupe une place relativement limitée parmi les garanties des constructeurs (V. n° 175 à 194).
3. – La **responsabilité contractuelle** des constructeurs peut trouver à s'appliquer postérieurement à la réception des travaux dans des cas bien définis : **garantie de parfait achèvement** (V. n° 10 à 43), **responsabilité de droit commun pour les réserves à la réception non levées** (V. n° 44 à 50), **responsabilité du maître d'œuvre au titre de son obligation de conseil à la réception** (V. n° 51 à 57), **responsabilité pour faute assimilable à la fraude ou au dol** (V. n° 58 à 72).
4. – Le **procès** opposant le maître de l'ouvrage aux constructeurs au titre des désordres apparus postérieurement à la réception des travaux obéit à sa propre logique contentieuse (V. n° 195 à 247) où l'**expertise** occupe une place prépondérante (V. n° 196 à 201) et les **appels en garantie** réciproques entre constructeurs sont fréquents (V. n° 229).
5. – Les garanties des constructeurs sont régies par des principes de **réparation** identiques (choix entre la réparation en nature et la réparation en argent, date d'évaluation et éléments constitutifs du préjudice, modalités de calcul des intérêts moratoires ou compensatoires, capitalisation des intérêts...) (V. n° 248 à 288).
6. – La réparation des désordres doit couvrir l'**intégralité du préjudice** subi par le maître de l'ouvrage du fait des désordres dont les constructeurs sont reconnus responsables. Le maître de l'ouvrage est donc en droit d'obtenir la réparation non seulement des **désordres** affectant l'ouvrage, mais également des préjudices annexes y afférents (V. n° 272 à 282).
7. – La **répartition finale des charges entre les constructeurs** qui doit être expressément sollicitée par les parties pour être tranchée par le juge, se traduit par l'application d'un pourcentage correspondant à la dette respective de chacun des constructeurs condamnés (V. n° 283 à 288).

SOMMAIRE ANALYTIQUE

INTRODUCTION : 1 à 4.

I. – RESPONSABILITÉS CONTRACTUELLES APRÈS LA RÉCEPTION DES TRAVAUX : 5 à 72.

A. – Responsabilité de l'entrepreneur au titre de la garantie de parfait achèvement : 10 à 43.

- 1° CONTENU DE LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT : 18 à 28.
- 2° MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE : 29 à 33.
- 3° DÉLAI DE LA GARANTIE : 34 à 43.

B. – Responsabilités contractuelles afférentes aux réserves : 44 à 57.

- 1° RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS : 44 à 50.
- 2° RESPONSABILITÉ SPÉCIFIQUE DU MAÎTRE D'ŒUVRE : 51 à 57.

C. – Responsabilité contractuelle des constructeurs pour faute assimilable à la fraude ou au dol : 58 à 72.

- 1° DOMAINE D'APPLICATION : 58 à 65.
- 2° RÉGIME JURIDIQUE : 66 à 72.

II. – GARANTIES POST-CONTRACTUELLES : 73 à 194.

A. – Garantie décennale : 73 à 174.

- 1° DÉSORDRES CONCERNÉS : 87 à 106.
 - a) Désordres présentant une certaine gravité : 88 à 99.
 - b) Désordres non apparents au moment de la réception des ouvrages : 100 à 106.
- 2° PERSONNES CONCERNÉES : 107 à 140.
 - a) Bénéficiaires de la garantie : 107 à 121.
 - b) Débiteurs de la garantie : 122 à 140.
- 3° DÉLAI DE LA GARANTIE : 141 à 161.
 - a) Généralités : 141 et 142.
 - b) Point de départ du délai : 143 à 153.
 - c) Causes d'interruption du délai : 154 à 161.
- 4° CAUSES D'EXONÉRATION : 162 à 174.
 - a) Force majeure : 165 et 166.
 - b) Faute du maître de l'ouvrage : 167 à 171.
 - c) Fait du tiers – Imputabilité des désordres à un constructeur : 172 à 174.

B. – Garantie de bon fonctionnement : 175 à 194.

- 1° DOMAINE D'APPLICATION : 179 à 185.
 - a) Éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage : 180 à 182.

- b) Mauvais fonctionnement des éléments d'équipement : 183 à 185.

2° RÉGIME JURIDIQUE : 186 à 194.

- a) Responsabilité sans faute : 186.
- b) Personnes concernées : 187 et 188.
- c) Délai de la garantie : 189 à 192.
- d) Causes d'exonération : 193 et 194.

III. – CONTENTIEUX ET MISE EN ŒUVRE DE LA RÉPARATION : 195 à 288.

A. – Procédures contentieuses : 195 à 247.

- 1° PROCÉDURES PRÉALABLES : 195 à 201.
 - a) Référé-constat : 195.
 - b) Référé-expertise : 196 à 201.
- 2° PROCÉDURES COMPLÉMENTAIRES ET PARALLÈLES : 202 à 208.
 - a) Référé-provision : 202 et 203.
 - b) Transaction : 204 à 207.
 - c) Titre exécutoire : 208.
- 3° RECOURS EN RÉPARATION : 209 à 233.
 - a) Compétence du tribunal : 209 à 217.
 - b) Recevabilité de la requête : 218 à 223.
 - c) Conclusions et moyens du demandeur : 224 à 228.
 - d) Conclusions et moyens du défendeur : 229 à 233.
- 4° REQUÊTE EN APPEL : 234 à 243.
 - a) Formes d'appel : 237 à 239.
 - b) Conclusions et moyens en appel : 240 à 243.
- 5° POURVOI EN CASSATION : 244 à 247.

B. – Réparation : 248 à 288.

- 1° MODALITÉS DE RÉPARATION : 249 à 255.
 - a) Choix entre la réparation en nature et la réparation en argent : 249 à 251.
 - b) Limites du choix : 252 à 255.
- 2° PRÉJUDICE INDEMNISABLE : 256 à 282.
 - a) Préjudice principal : 258 à 271.
 - b) Préjudices annexes : 272 à 276.
 - c) Indemnisation connexe : 277 à 282.
- 3° RÉPARTITION FINALE DES CHARGES ENTRE LES CONSTRUCTEURS : 283 à 288.

BIBLIOGRAPHIE.

INDEX ALPHABÉTIQUE

Action en justice, 157, 209 à 247.
Compétence juridictionnelle, 209 à 215.
Compétence territoriale, 216, 217.
Délai, 220.
Interruption (Garantie décennale), 157 à 160.
Recevabilité, 218 à 231.
Capacité du requérant, 218.
Conclusions et moyens, 224 à 233.
Contenu de la requête, 222, 223.
Intérêt à agir, 219.
Procédure préalable, 221.
Règlement judiciaire des créances, 214, 215.
Aménagements contractuels, 23, 79, 147 à 149.

Appel, 234 à 243.
Appel incident, 238.
Appel principal, 237.
Appel provoqué, 239.
Conclusions et moyens, 240 à 243.
Sursis à exécution du jugement, 234 à 236.
Appel en garantie
V. *Dommages aux tiers ; Maître d'œuvre.*
Assureur
Constructeur (du), 201, 211, 231.
Expertise, 192.
Maître de l'ouvrage (du), 111, 118, 119, 210.
Transaction, 204 à 207.

Bureau de contrôle technique
V. *Contrôleur technique.*
Cas fortuit, 20.
Cause étrangère, 194.
Clauses exonératoires ou limitatives de responsabilité, 15 à 17, 71, 163, 164.
Conciliation, 199.
Conducteur d'opération, 139.
Contrôleur technique, 48, 132.
Coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé, 136.
Décompte général, 8, 52, 229.

<p>Délais Action en justice, 220. Appel en garantie, 229. Garantie de bon fonctionnement, 189 à 192. Garantie décennale, 77, 141 à 160. Garantie de parfait achèvement, 34 à 43. Obligation de conseil du maître d'œuvre (Réception), 53. Responsabilité de droit commun, 44. Responsabilité pour faute assimilable à la fraude ou au dol, 68 à 70.</p> <p>Désordres V. <i>Dommages ; Garantie décennale ; Garantie de parfait achèvement.</i></p> <p>Dol V. <i>Responsabilité pour faute assimilable à la fraude ou au dol.</i></p> <p>Dommages Date d'évaluation, 262, 263. Gravité, 87 à 99, 246. Intermédiaires, 9. Aux tiers, 3.</p> <p>Dommages et intérêts V. <i>Réparation.</i></p> <p>Éléments d'équipement, 84, 180. Éléments permettant l'exercice d'une activité professionnelle, 85, 182.</p> <p>EPERS, 135. Expertise, 196 à 201. Exploitant de l'ouvrage, 116, 117.</p> <p>Fabricant Action directe (contre), 125, 126. Cocontractant du maître de l'ouvrage, 134. Sous-traitant, 135.</p> <p>Faute Appréciation par le juge, 56, 246. Appréciation du maître d'œuvre, 56. Appréciation du maître de l'ouvrage et assimilés, 167 à 171. Intentionnelle, 58 à 65. Lourde, 58, 164. Force majeure, 75, 165, 166. Fournisseur, 134, 212. V. aussi <i>Fabricant.</i></p> <p>Fraude V. <i>Responsabilité pour faute assimilable à la fraude ou au dol.</i></p> <p>Garantie biennale V. <i>Garantie de bon fonctionnement.</i></p> <p>Garantie de bon fonctionnement, 175 à 194. Bénéficiaires, 187. Code civil Art. 1792-3, n° 180. Débiteurs, 188. Délai, 189 à 192. Durée, 190. Interruption, 192. Point de départ, 191. Désordres évolutifs, 185. Dommage aux tiers, 3. Éléments d'équipement dissociables, 180, 181. Exonération (Causes), 193, 194. Garantie biennale, 175, 176. Imputabilité, 186, 188, 193, 194. Peinture, 181, 184. Présomption de responsabilité, 186.</p>	<p>Garantie décennale, 73 à 174. Acquéreur de l'ouvrage, 112. Acquéreurs successifs de l'ouvrage, 113. Aménagements contractuels, 79. Aménagements d'une ZAC (Société chargée de l'), 138. Architecte, 51 à 57, 130. Assistant à maîtrise d'ouvrage, 140, 168. Assureur, 118 à 121, 231. Bâtiment provisoire, 83. Bénéficiaires, 107 à 121. Bureau de contrôle technique, 132. Cession de l'ouvrage, 114. Co-maître de l'ouvrage, 108. Conducteur d'opération, 139. Coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé, 136. Coût des travaux, 90. Débiteurs, 122 à 139. Délai, 78, 141 à 161. Computation, 142. Interruption, 154 à 161. Point de départ, 143 à 153. Désordres Caractère apparent ou non, 100 à 106. Caractère général et permanent, 90. Désordres prévisibles, 89. Désordres esthétiques, 99. Désordres évolutifs, 89. Dommage aux tiers, 3. Éléments d'équipement, 84. Entrepreneur, 127 à 129. Exonération (Causes d'), 162 à 174. Clauses exonératoires, 163, 164. Concessionnaire, 169. Fait de tiers, 172. Fautes lourdes, 164. Fautes du maître de l'ouvrage (et assimilées), 167 à 171. Force majeure, 165. Imputabilité des désordres, 172 à 174. Locataire, 169. Maître de l'ouvrage délégué, 168. Nuisances aux tiers, 81. Usager, 170. Exploitant de l'ouvrage, 116, 117. Fabricant, 125, 126, 134, 135. Fondations, 93. Fournisseur, 134. Infiltrations, 94, 96, 97, 103, 105. Maître d'œuvre, 130, 131. Maître de l'ouvrage, 108, 114, 115. Maître de l'ouvrage délégué, 109, 110, 168. Ouvrage impropre à sa destination (Désordre de nature à rendre l'), 95 à 98. Ouvrages, 82, 83. Présomption de responsabilité, 75. Réception, 100 à 106. Sculpteur, 133. Solidité de l'ouvrage (Atteinte à la), 92 à 94.</p> <p>Garantie de parfait achèvement, 10 à 43. Aménagements contractuels, 23. Cas fortuit, 20. CCAG travaux Art. 44-1, n° 24. Clause de garantie, 22. Code civil Art. 1792-5, n° 15. Art. 1792-6, n° 13, 14. Débiteurs, 27.</p>	<p>Décompte général et définitif, 33. Délai, 34 à 43. Désordres, 21, 26, 29 à 32. Dommages aux tiers, 3. Durée, 14, 36 à 41. Expertise, 40. Imputabilité, 19. Réserves, 29, 39. Sous-traitants, 28. Sûretés, 43. Vices, 25, 26, 28 à 32.</p> <p>Garanties post-contractuelles, 73 à 194.</p> <p>Imputabilité, 130, 172, 173, 186, 188, 193, 194, 225, 245. Indemnité V. <i>Réparation.</i></p> <p>Intérêts compensatoires V. <i>Réparation.</i></p> <p>Intérêts moratoires V. <i>Réparation.</i></p> <p>Maître d'œuvre Devoir de conseil, 51 à 57, 227. Faute, 56, 63. Garantie de bon fonctionnement, 186. Garantie décennale, 130, 131. Garantie de parfait achèvement, 27. Réception, 51 à 57. Réparation Modalités, 256. Répartition finale des charges, 283 à 288. Réserves à la réception, 44 à 57. Responsabilité pour faute assimilable à la fraude ou au dol, 72.</p> <p>Maître de l'ouvrage Ayants cause et personnes subrogées, 111 à 121. Dol ou fraude (Responsabilité pour), 72. Garantie décennale, 107, 114, 115. Maître de l'ouvrage délégué, 109, 110, 138, 168. V. aussi <i>Action en justice.</i></p> <p>Nullité du marché, 228, 233, 242.</p> <p>Pourvoi en cassation, 244 à 246.</p> <p>Préjudice V. <i>Réparation.</i></p> <p>Prescription Appel en garantie, 229. Recevabilité, 48, 68. V. aussi <i>Délai ; Action en justice.</i></p> <p>Présomption de responsabilité Garantie de bon fonctionnement, 186. Garantie décennale, 75.</p> <p>Prise de possession de l'ouvrage achevé, 150 à 153. Réception des travaux, 2 à 8, 26, 35, 69, 144, 145, 150, 151, 153. Double réception, 10, 143 à 146, 152. Maître d'œuvre, 51 à 57. Prise de possession de l'ouvrage achevé, 150 à 153. Réception unique, 11, 143 à 146, 153. Refus du maître de l'ouvrage, 150. Reconnaissance de responsabilité, 155, 156. Redressement et liquidation judiciaires des entreprises V. <i>Règlement judiciaire des créances.</i></p>
--	--	---