

Garanties des constructeurs : contentieux et mise en œuvre de la réparation

Olivier Caron
Cabinet CLL Avocats
Avocat associé
Barreau de Paris

Alexandre Labetoule
Cabinet CLL Avocats
Avocat associé
Barreau de Paris

Réédition : 01 août 2026

Textes de référence

CJA, art. R. 312-11 et R. 531-1
C. civ, art. 2224
Loi du 28 pluviôse an VIII, art. 4
L. n° 2001-1168, 11 déc. 2001, art. 2, MURCEF
CCP, art. 6

Sommaire

INTRODUCTION.....	2
I. - PROCÉDURES CONTENTIEUSES	2
A. - Procédures préalables	2
1° RÉFÉRÉ-CONSTAT.....	2
2° RÉFÉRÉ-EXPERTISE	2
B. - Procédures complémentaires et parallèles	4
1° RÉFÉRÉ-PROVISION	4
2° TRANSACTION	5
3° TITRE EXÉCUTOIRE	5
C. - Recours en réparation.....	6
1° COMPÉTENCE DU TRIBUNAL.....	6
a) Compétence juridictionnelle	6
b) Compétence territoriale.....	7
2° RECEVABILITÉ DE LA REQUÊTE	7
a) Conditions relatives au requérant.....	7
b) Conditions relatives au recours.....	7
3° CONCLUSIONS ET MOYENS DU DEMANDEUR	9
a) Désignation des constructeurs.....	9
b) Fondements juridiques.....	10
4° CONCLUSIONS ET MOYENS DU DÉFENDEUR.....	10
a) Conclusions.....	10

b) Moyens.....	11
D. - Requête en appel.....	12
1° FORMES D'APPEL.....	12
2° CONCLUSIONS ET MOYENS EN APPEL	12
E. - Pourvoi en cassation	13
II. - RÉPARATION	14
A. - Modalités de réparation.....	14
1° PRINCIPE DU CHOIX ENTRE LA RÉPARATION EN NATURE ET LA RÉPARATION EN ARGENT	14
2° LIMITES DU CHOIX	15
B. - Préjudice indemnisable	15
1° PRÉJUDICE PRINCIPAL.....	15
2° PRÉJUDICES ANNEXES	17
3° INDEMNISATION CONNEXE	17
C. - Répartition finale des charges entre les constructeurs.....	18
BIBLIOGRAPHIE.....	19
Monographies.....	
Ouvrages encyclopédiques	
Publications périodiques	

Introduction

1 - Présentation - Dans les marchés publics de travaux, la réception des ouvrages donne naissance à un nouveau cadre juridique, relativement complexe, dans lequel coexistent plusieurs systèmes de responsabilité. En effet, outre les garanties post-contractuelles (garantie décennale et garantie de bon fonctionnement), différentes formes de responsabilité contractuelle (garantie de parfait achèvement, responsabilités afférentes aux réserves, responsabilité pour faute assimilable à la fraude ou au dol) subsistent au-delà de la réception des travaux. Ces divers fondements juridiques répondent à la même logique contentieuse (référé-constat, référé-expertise, référé-provision, recours au fond, compétence de la juridiction, recevabilité, conclusions et moyens de la requête, appel, cassation...).

De même, quel que soit le fondement juridique de la condamnation (responsabilité contractuelle ou garantie post-contractuelle), des principes identiques s'appliquent au régime de la réparation du dommage (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...).

Ce fascicule est consacré aux procédures contentieuses applicables en matière de garantie des constructeurs (I) et aux modalités de réparation du dommage (II).

I. - Procédures contentieuses

A. - Procédures préalables

1° Référé-constat

2 - Principe - Lorsqu'il n'est rien sollicité de plus que la constatation de faits, le maître de l'ouvrage a la faculté de demander, sans ministère d'avocat obligatoire, au juge des référés de désigner un expert aux fins de constater sans délai les faits qui seraient susceptibles de donner lieu à un litige devant la juridiction administrative (CJA, art. R. 531-1). Le juge des référés peut statuer sur cette demande et ordonner le constat, sans débat contradictoire préalable, étant entendu que les défendeurs éventuels doivent être avisés immédiatement de l'ordonnance et être convoqués aux opérations d'expertise au cours desquelles ils peuvent faire valoir leurs observations. Si l'intérêt de cette procédure est réduit par le fait que l'expert désigné se borne à constater, à la manière d'un huissier de justice, des faits matériels, sans se livrer à aucune appréciation, le référé-constat présente néanmoins l'avantage d'établir très rapidement un état des lieux judiciaire – réputé contradictoire – des désordres survenus et de sauvegarder ainsi une preuve irréfutable.

Cette procédure peut notamment trouver à s'appliquer lorsque des travaux de réfection ou de consolidation à réaliser d'urgence sont susceptibles de rendre plus difficile la recherche des causes du désordre ou encore lorsque les dommages précédemment constatés se sont aggravés avant l'exécution des travaux de réparation.

2° Référé-expertise

3 - Principe - Le maître de l'ouvrage peut demander au juge des référés, sur le fondement de l'article R. 532-1 du Code de justice administrative, de prescrire toute mesure d'expertise dès lors qu'elle est utile et que le fond du litige relève au moins en partie de la compétence de l'ordre auquel appartient la juridiction saisie (sur cette question, J.-P. Pastorel, L'expertise dans le contentieux administratif : LGDJ, 1994).