

Garanties post-contractuelles des constructeurs

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

C. civ., art. 1792 et 1792-4-1

Sommaire

INTRODUCTION.....	2
I. - GARANTIE DÉCENNALE	2
A. - Désordres concernés	4
1° DÉSORDRES PRÉSENTANT UNE CERTAINE GRAVITÉ	5
a) Désordres de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage	5
b) Désordres de nature à rendre l'ouvrage impropre à sa destination	6
2° DÉSORDRES NON APPARENTS AU MOMENT DE LA RÉCEPTION DES OUVRAGES	9
B. - Personnes concernées	11
1° BÉNÉFICIAIRES DE LA GARANTIE	11
a) Maître de l'ouvrage.....	11
b) Ayants cause et personnes subrogées dans les droits du maître de l'ouvrage.....	11
2° DÉBITEURS DE LA GARANTIE	13
a) Entrepreneur.....	15
b) Maître d'œuvre.....	15
c) Autres professionnels de la construction et autres personnes	15
C. - Délai de la garantie.....	17
1° GÉNÉRALITÉS	17
2° POINT DE DÉPART DU DÉLAI.....	18
a) Principe	18
b) Aménagements contractuels	19
c) Prise de possession des ouvrages achevés	19
3° CAUSES D'INTERRUPTION DU DÉLAI.....	20
a) Reconnaissance de responsabilité	20
b) Exercice d'une action en justice	21
c) Notification d'un titre exécutoire.....	22
D. - Causes d'exonération.....	23
1° FORCE MAJEURE	23

2° FAUTE DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE	23
3° FAIT DU TIERS – IMPUTABILITÉ DES DÉSORDRES À UN CONSTRUCTEUR	24
II. - GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT	24
A. - Domaine d'application	25
1° ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT DISSOCIABLES DE L'OUVRAGE	25
2° MAUVAIS FONCTIONNEMENT DES ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT	26
B. - Régime juridique.....	26
1° RESPONSABILITÉ SANS FAUTE	26
2° PERSONNES CONCERNÉES	26
3° DÉLAI DE LA GARANTIE	26
4° CAUSES D'EXONÉRATION.....	27
BIBLIOGRAPHIE.....	27
Monographies.....	
Ouvrages encyclopédiques	
Publications périodiques	

Introduction

1 - Présentation - Il existe différentes formes de responsabilités encourues par les constructeurs envers le maître de l'ouvrage public au titre des désordres survenant à la suite de la réception des travaux, laquelle constitue une étape « *charnière* » dans la relation nouée entre les acteurs d'une opération de construction publique.

En effet, 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. Outre les garanties post-contractuelles, 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.

Le présent fascicule porte sur la garantie décennale et la garantie de bon fonctionnement.

I. - Garantie décennale

2 - Notion - La garantie – ou responsabilité – décennale des constructeurs 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.

3 - Nature juridique - La garantie décennale est une responsabilité *sui generis*. Elle se rapproche d'un régime de responsabilité contractuelle par le fait qu'elle ne saurait s'appliquer en l'absence de contrat liant le maître de l'ouvrage à l'entrepreneur (CE, 10 juill. 1996, n° 136729, Synd. intercnal à vocation multiple région Audruicq : JurisData n° 1996-051106 ; Lebon T., p. 1017). Elle s'en éloigne, en revanche, par son régime qui est légal – devant le juge judiciaire – et essentiellement jurisprudentiel – devant le juge administratif.

4 - Présomption de responsabilité - Depuis l'arrêt Trannoy, la garantie décennale des constructeurs obéit à un régime de responsabilité sans faute (CE, ass., 2 févr. 1973, Trannoy : Lebon, p. 94, concl. Rougevin-Baville). Les constructeurs qui participent à la réalisation de l'ouvrage affecté par les désordres sont donc responsables de plein droit : ils ne peuvent s'exonérer qu'en cas de force majeure ou de faute du maître de l'ouvrage, le fait qu'ils n'auraient commis aucune faute étant indifférent.

5 - Sources - La garantie décennale des constructeurs est une institution ancienne plongeant ses racines dans le droit romain et l'ancien droit. Elle a été consacrée par le Code civil (C. civ., art. 1792 et 1792-4-1).

6 - Loi du 4 janvier 1978 - En droit civil, la garantie décennale des constructeurs est fondée sur les articles 1792, 1792-1 à 1792-6 du Code civil dans leur rédaction issue de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction modifiée (JO 5 janv. 1978, p. 188).

7 - Autonomie du droit public - Le Conseil d'État a introduit la garantie décennale en droit public dès le 19^e siècle. Cependant, dans le droit fil de la jurisprudence Blanco (T. confl., 8 févr. 1873, Blanco : Lebon, p. 61, 1^{er} suppl., concl. David), le juge administratif n'applique pas directement les dispositions relatives à la garantie décennale contenues dans le Code civil. Le Conseil d'État s'est ainsi longtemps référé aux « *principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du Code civil* » (CE, ass., 2 févr. 1973, Trannoy : Lebon, p. 94, concl. Rougevin-Baville. – CE, 22 mars 1991, n° 89502, Synd. mixte du Parc naturel des volcans d'Auvergne : JurisData n° 1991-042061 ; Lebon, p. 104). Désormais, tout en visant le Code civil et en se référant aux « *principes régissant la garantie décennale des constructeurs* » ou encore « *les principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du code civil* », la Haute Juridiction ne fait plus expressément référence dans ses motifs aux « *principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270* » de ce code dans la mesure où les dispositions de l'ancien article 2270 relatives au délai décennal ont été reprises au nouvel article 1792-4-1, créé par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile (CE, 15 avr. 2015, n° 376229, Cne Saint-Michel-sur-Orge : JurisData n° 2015-008421 ; Contrats-Marchés publ. 2015, comm. 142, note