



Responsabilité des entreprises de construction, garantie et indemnisation des maîtres de l'ouvrage

publié le **28/04/2011**, vu **25029 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le coût souvent important des travaux immobiliers ou des constructions a conduit le législateur à érigé dispositions protectrices des propriétaires et maîtres d'ouvrage pour l'ensemble des désordres susceptibles d'apparaître suite à la réalisation de ces travaux et constructions.

La construction immobilière bénéficie en tant que telle de garanties à compter de la réception des travaux :

- La garantie de parfait achèvement (1) ;
- La garantie de bon fonctionnement des équipements (2) ;
- La garantie décennale des dommages (3).

Outre ces garanties spéciales, le contrat permet de mettre en jeu l'éventuelle responsabilité contractuelle de l'entrepreneur défaillant sur le fondement du droit commun des contrats (4).

1) La garantie de parfait achèvement

La garantie de parfait achèvement protège le propriétaire maître d'ouvrage de tous les désordres signalés lors de la réception des travaux au travers des réserves consignés au procès-verbal de réception et ceux apparus et notifiés au constructeur par lettre recommandée avec accusé de réception dans l'année de cette réception.

Concrètement les désordres concernent tous les défauts de conformité de la construction, la malfaçon des travaux, les défauts d'isolation phonique tels que l'isolation acoustique, etc ... mentionnés sur le procès-verbal de réception des travaux ou qui sont apparus dans l'année qui suit.

Cette garantie permet la réparation en nature des désordres, défauts et malfaçons qui relèvent du domaine de l'entrepreneur et non de ceux des sous traitants, architectes ou vendeurs d'immeuble, selon les situations.

Aucune clause contractuelle ne peut valablement exonérer l'entrepreneur de sa responsabilité légale.

Lorsque l'entrepreneur ne s'exécute pas, le maître d'ouvrage n'aura pas d'autre alternative que de l'assigner en justice afin d'obtenir sa condamnation à la réalisation des travaux par lui ou à ses frais ainsi que l'indemnisation de ses préjudices subis (matériels et moraux).

L'action en justice doit être impérativement engagée dans l'année qui suit la réception des travaux.

2) La garantie de bon fonctionnement des équipements

La garantie de bon fonctionnement dure au minimum deux ans à compter du jour de la réception des travaux, c'est la raison pour laquelle on la dénomme la « biennale ».

Celle-ci couvre le maître d'ouvrage lorsqu'un désordre affecte le bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert.

Or, l'article 1792-2 du Code civil prévoit qu'« *un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage* ».

Ainsi, un élément d'équipement est considéré comme dissociable lorsqu'on peut le déposer, le démonter ou le remplacer sans détériorer ou enlever de la matière, tel la moquette, les portes, les fenêtres, les revêtements muraux, le chauffe-eau, les cloisons mobiles, les appareils divers, l'interphone, le vitrage, les volets, les appareils de ventilation, etc ...

En cas de mauvais fonctionnement, de défauts ou malfaçons, l'entrepreneur doit effectuer toutes les réparations nécessaires ou remplacer les éléments défectueux.

En cas de refus de l'entrepreneur de respecter ses obligations, le maître d'ouvrage devra engager une action devant le tribunal dans le délai de deux ans à compter de la réception des travaux.

3) La garantie décennale des dommages

Toute construction est obligatoirement garantie 10 ans contre les dommages qui résultent d'un vice du sol qui peut compromettre la solidité de l'ouvrage, la rendent impropre à sa destination, affectent les éléments constitutifs de la maison ou ceux d'équipement qui font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Les dommages qui affectent les éléments d'équipement ou les éléments constitutifs d'un ouvrage et le rendent impropre à sa destination relèvent de la garantie décennale.

Lorsque les éléments d'équipement sont dissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert, seule la garantie biennale est applicable.

A titre d'exemple, il pourra s'agir des travaux de construction ou de reconstruction, les travaux de réhabilitation, de réfection ou de rénovation, les travaux d'aménagement intérieur indissociables du bâtiment tels la réalisation d'une cuisine encastrée, un carrelage, une cheminée scellée, un chauffage dont les canalisations sont encastrées, etc ...

Bien que la notion d'ouvrage soit appréciée largement par les tribunaux celle d'atteinte à la solidité implique un dommage dans l'ouvrage qui fragilise la résistance et la consistance de la maison.

En pratique, il pourra s'agir :

- du défaut de conformité d'un immeuble ;

- d'une toiture ne comportant pas de dispositifs empêchant la formation des stalactites ;
- des désordres dus à la corrosion des tuyaux et affectant l'ensemble des canalisations d'un immeuble ;
- du défaut d'isolation thermique entraînant une importante condensation dans un appartement ;
- du défaut d'isolation acoustique ;
- des infiltrations d'eau due à un défaut d'étanchéité d'une toiture-terrasse ;
- du décollement d'un carrelage de façade dont la chute peut causer des blessures pour les passants ;
- des vices d'une installation de chauffage ne permettant pas d'obtenir une température suffisante ;
- des nuisances sonores provenant du système de ventilation.

L'entrepreneur est responsable des défauts mais c'est son assurance dommages-ouvrages qui garantira et indemnifiera les préjudices subis (matériels et moraux).

L'acquéreur de l'ouvrage est dispensé de prouver la faute du ou des constructeurs.

Ainsi, après avoir reçu une déclaration de sinistre, l'assureur dispose de soixante jours pour faire expertiser les dommages et accepter le principe de l'indemnisation, puis ensuite trente jours pour proposer son offre d'indemnisation « amiable ».

A défaut de règlement de l'indemnité par l'assureur dans les quinze jours qui suivent l'accord amiable, d'accord sur le montant de l'indemnité proposé par l'assurance, de réponse ou d'indemnisation de la part de l'assureur, le maître d'ouvrage pourra soit faire réaliser les travaux aux frais de l'assurance, soit saisir le tribunal concerné pour l'y contraindre et obtenir l'indemnisation de ses préjudices.

En cas de non souscription d'une assurance par l'entrepreneur, le maître d'ouvrage pourra mettre en cause sa responsabilité personnelle devant le tribunal afin qu'il soit condamné au paiement de l'intégralité des dommages et intérêts.

Le constructeur pourra s'exonérer de sa responsabilité s'il prouve :

- La force majeure et le cas fortuit, c'est-à-dire la réalisation d'un événement imprévisible, irrésistible et extérieur (ouragan, crue de fleuve, glissement de terrain, etc ...)
- La faute de la victime telle que l'immixtion du maître d'ouvrage dans la conception ou la réalisation de l'ouvrage.

4) La garantie contractuelle de droit commun

Outre les garanties spéciales précitées, le contrat conclu entre l'entrepreneur et le maître d'ouvrage permet de mettre en jeu l'éventuelle responsabilité contractuelle de l'entrepreneur défaillant sur le fondement du droit commun des contrats.

En effet, certains défauts, tels que les travaux de construction qui ne compromettent pas la solidité

du bâtiment, ne sont pas couverts par les garanties légales.

Ainsi, la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur peut être mise en œuvre, dans un délai de dix ans à compter de la réception des travaux, si la preuve d'une faute ou d'une négligence est établie.

Là encore, à défaut d'accord amiable avec l'entrepreneur, le maître d'ouvrage n'aura d'autre choix que de saisir les tribunaux afin d'obtenir la réparation des désordres litigieux.

La Cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 5 avril 2011, estime qu'un avocat mandaté pour assigner en référé expertise est tenu d'assigner au fond avant toute prescription de l'action. En cas de manquement, sa responsabilité professionnelle est engagée et il doit réparation de la perte de chance subie par les clients.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com