



Responsabilité et garantie décennale du constructeur en cas de désordres d'isolation thermique

publié le 14/01/2014, vu 8904 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 8 octobre 2013, la Cour de cassation a jugé que les désordres d'isolation thermique ouvrent droit à réparation dès lors qu'ils rendent la maison impropre à sa destination.

Pour mémoire, l'article 1792 du Code civil dispose que :

« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »

Ce texte instaure ainsi une garantie due par tout constructeur (entrepreneur, architecte, technicien,...) qui est obligé de réparer à ses frais les dommages affectant la construction, pendant une durée de 10 ans à compter de la réception des travaux.

Cette responsabilité décennale concerne les vices ou dommages de construction qui peuvent affecter la solidité de l'ouvrage et de ses équipements indissociables, ou qui le rendent inhabitable ou impropre à l'usage auquel il est destiné.

En l'espèce, deux personnes ont conclu avec une société un contrat de maîtrise d'œuvre en vue de la construction de leur maison. (Cass. Civ. 3, 8 octobre 2013, n° 12-25370)

Se plaignant d'inachèvements, de non conformités et de malfaçons, les deux personnes ont assigné le constructeur et les différents intervenants à la construction ainsi que leurs assureurs en indemnisation de leurs préjudices.

Les juges d'appel ont considéré que les désordres d'isolation thermique, seulement susceptibles d'entraîner une augmentation de la consommation d'énergie et un certain inconfort, ne relevaient pas de l'article 1792 du code civil.

Cependant, la Cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel en reprochant à la cour d'appel d'avoir ainsi statué *« sans rechercher si les désordres engendrés par les défauts d'isolation thermique ne rendaient pas la maison impropre à sa destination. »*

En d'autres termes, la cour de cassation a implicitement considéré que les désordres engendrés par les défauts d'isolation thermique ouvrent droit à réparation au titre de la garantie décennale et rendent la maison impropre à sa destination.

En outre, la Cour de cassation a aussi censuré les juges du fond pour avoir considéré que le fait

pour le constructeur de ne pas avoir déclaré le chantier à son assureur constituait un motif légitime pour l'assureur de refuser sa garantie.

Selon la Haute juridiction, « *l'absence de déclaration d'un chantier à l'assureur est sanctionnée par la réduction proportionnelle de l'indemnité* » et non pas par le refus de garantie.

Cette mise en jeu de la garantie de l'assureur s'inscrit dans une volonté manifeste de protéger les acquéreurs de biens immobiliers contre les négligences de leurs constructeurs vis à vis de leur compagnie d'assurance.

Pour conclure, il convient de garder en mémoire que pendant dix ans après la réception des travaux le propriétaire d'une maison peut engager la responsabilité du constructeur en cas de dommages de construction rendant la maison inhabitable.

Avec l'assistance d'un avocat spécialisé en droit de la construction et de la responsabilité, une telle action permet d'obtenir l'exécution des réparations par le constructeur ou leur remboursement ainsi que l'indemnisation des préjudices subis.

A cet égard, il convient de rappeler que les dommages à indemniser consistent en un trouble de jouissance et un préjudice moral, outre les frais d'avocat, d'expertise et de procédure.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

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