Dans le prolongement de notre article consacré à la garantie de parfait achèvement, nous poursuivons la thématique autour des garanties légales. Après avoir évoqué le champ d'application de la garantie décennale, nous abordons à présent sa mise en œuvre.

La loi SPINETTA du 4 janvier 1978 a instauré un régime de responsabilité et d'assurances construction obligatoire spécifique pour les constructeurs. Ce régime comprend trois garanties d'ordre public, les garanties de parfait achèvement, biennale et décennale.

La loi est notamment venue imposer à tout constructeur, ou réputé constructeur, de souscrire une assurance de responsabilité décennale. Ces derniers doivent justifier de la souscription d'une telle police d'assurance sous peine de sanction pénale.

La garantie décennale instaure une présomption de responsabilité pesant sur le constructeur.

Elle est prévue à l'article 1792 et suivants du Code civil qui dispose :

« *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. »

QUI PEUT SE PREVALOIR DE LA GARANTIE DECENNALE ?

En premier lieu, la garantie décennale va bénéficier à la personne titulaire du droit de construire, pour le compte de qui les travaux sont réalisés, c'est-à-dire le maître d'ouvrage.

Le sous-acquéreur peut également se prévaloir de la garantie décennale.

En effet, cette dernière va bénéficier à tous les acquéreurs successifs de l'immeuble, dans la limite du délai décennal.

La jurisprudence admet que l'acquéreur d'un immeuble puisse se prévaloir de la garantie décennale alors même que le désordre invoqué est apparu avant l'acquisition, y compris lorsque celle-ci s'est faite en connaissance de cause *(Cass. Civ 3e, 23 septembre 2009, n° 08-13.470)*.

En revanche, les locataires de l'immeuble n'ont pas qualité pour exercer une action au titre de la garantie décennale dès lors que cette dernière est attachée exclusivement au droit de propriété *(Cass. Civ 3e, 16 décembre 2008, n° 07-20.738)*.

S'agissant d'un immeuble en copropriété, en cas de dommage affectant les parties communes, le syndicat des copropriétaires est seul fondé à exercer une action sur le fondement de l'article 1792 du Code civil (*Cass. 3e civ., 9 mai 2012, n° 11-10.293*).

En cas de dommage affectant les parties privatives, l'action formée au titre de la garantie décennale peut être exercée par le syndicat des copropriétaires, dès lors que les désordres causent les mêmes troubles de jouissance à l'ensemble des copropriétaires (Cass. 3e civ., 7 sept. 2011, n° 09-70.993).

Un copropriétaire peut utilement solliciter un constructeur au titre de la garantie

décennale, dès lors qu'il justifie d'un préjudice personnel (Cass. 3e civ., 3 mars 2010, n° 07-21.950).

QUI SONT LES DEBITEURS DE LA GARANTIE DECENNALE ?

Aux termes de l'article 1792 du Code civil, la garantie décennale est due par « tout constructeur ».

La notion de constructeur est précisée par l'article 1792-1 selon lequel « *est réputé constructeur de l'ouvrage tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage* ».

L'article 1646-1 du Code civil dispose également que « *le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code*. »

Ainsi, les débiteurs de la garantie décennale sont ceux que la loi répute constructeurs, à savoir :

- Les professionnels liés au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage. Cela regroupe donc les entrepreneurs, architectes et techniciens ;
- Les personnes qui accomplissent une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage. Cela désigne notamment les contrôleurs techniques qui, mandatés par le maître d'ouvrage, interviennent sur le chantier pour prévenir certains aléas techniques susceptibles de survenir lors de la construction ;
- Les vendeurs, après achèvement, d'immeubles qu'ils ont construit ou fait construire. Cela comprend aussi bien les promoteurs immobiliers que les particuliers qui ont construit un immeuble pour leur usage personnel (les « castors ») et sont finalement amenés à le revendre avant l'expiration du délai

décennal ;
- Les vendeurs d'immeubles à construire, sur le fondement de l'article 1646-1 du Code civil, qui sont également créanciers de la garantie décennale dans leurs rapports avec les locateurs d'ouvrage.

Le sous-traitant n'est pas débiteur de la garantie décennale dès lors qu'il n'est pas le cocontractant du maître d'ouvrage à l'égard duquel il demeure un tiers.

QUELLES SONT LES SANCTIONS DE LA GARANTIE DECENNALE ?

Au titre de la garantie décennale, le débiteur est tenu de replacer entièrement le maître d'ouvrage ou l'acquéreur de l'immeuble dans la situation qui aurait été la sienne si le désordre n'était pas survenu.

Le bénéficiaire de la garantie décennale peut ainsi solliciter la réalisation de tous les travaux nécessaires à la réparation du dommage, y compris la reconstruction totale de l'immeuble *(Cass. civ. 3e, 1er avril 1992, n° 90-17.685)*.

Le débiteur de la garantie est également tenu de réparer tout autre préjudice découlant du désordre causé, ce qui comprend aussi bien les préjudices matériels que les préjudices immatériels, à condition d'établir un réel lien de causalité avec le désordre *(Cass. civ. 3e, 7 avril 2004 n° 02-31.015 ; Cass. civ. 3e, 26 septembre 2007, n° 06-14.777)*.

Selon la jurisprudence, les différents constructeurs intervenus sur le chantier litigieux peuvent être tenus in solidum vis-à-vis du bénéficiaire, dès lors que leurs missions sont conjuguées de manière indissociable dans la production du désordre *(Cass. civ. 3e, 6 octobre 1993, n° 91-20.693)*.

Le maître d'ouvrage ou l'acquéreur qui se prévaut de la garantie décennale peut

ainsi demander l'entière réparation du désordre à n'importe lequel de ses débiteurs.

QUELLES CAUSES D'EXONERATION PEUVENT-ETRE INVOQUEES PAR LES CONSTRUCTEURS ?

La responsabilité décennale est une responsabilité de plein droit. Le constructeur ne peut donc pas invoquer l'absence de faute pour échapper à sa responsabilité.

Néanmoins, le constructeur peut démontrer que le désordre est étranger aux travaux qu'il a réalisés.

En effet, pour engager la responsabilité décennale du constructeur, le maître d'ouvrage doit démontrer que le dommage relève de la sphère d'intervention du constructeur (*Cass. civ. 3e, 25 janvier 2011, n° 09-71.374*).

Ainsi, a contrario, la responsabilité du constructeur ne pourra être engagée à défaut d'imputabilité entre le désordre allégué par le maître d'ouvrage et les travaux réalisés par le constructeur.

La jurisprudence a en effet rappelé que « la garantie décennale d'un constructeur ne peut pas être mise en œuvre pour des désordres qui ne sont pas imputables à son intervention » (*Cass. civ. 3e, 20 mai 2015, n°14-15480*).

Le juge apprécie alors cette imputabilité en tenant compte notamment des limites contractuelles de la mission confiée au constructeur (*Cass. civ. 3e, 24 mai 2011, n° 10-14754*).

Le constructeur peut également s'exonérer de sa responsabilité en apportant la preuve d'une cause étrangère telle que :

- La force majeure,
- Le fait d'un tiers totalement étranger à l'opération de construction,
- Le fait du maître d'ouvrage tel que l'immixtion fautive du maître dans la réalisation de l'ouvrage lorsque celui-ci est notoirement compétent (*Civ.3e,21 novembre 1990, n°89-15.343*), l'acceptation délibérée d'un risque dont il a été averti *(Civ 3e, 8 octobre 1997)* ou l'utilisation anormale de l'ouvrage (*Cass. Civ.3e, 6 févr.2002, n°00-10.543*).

Recommandations du cabinet BJA :

Si, en qualité de maître d'ouvrage, vous entreprenez des travaux de construction et faites intervenir à ce titre des entreprises, sollicitez systématiquement la production de leur attestation d'assurance et vérifier que leur activité est bien couverte au titre de la police souscrite.

Ainsi, si un désordre de nature décennale se manifeste plusieurs années après la réception des travaux et que l'entreprise n'existe plus, vous aurez toujours la possibilité d'obtenir réparation auprès de son assureur décennal.