Dans le prolongement de nos articles consacrés aux garanties légales, et après avoir évoqué la garantie de parfait achèvement et la garantie décennale, BJA aborde, au sein du présent article, la garantie biennale ou garantie de bon fonctionnement.

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 garantie biennale, ou garantie de bon fonctionnement, est prévue à l'article 1792-3 du Code civil qui dispose :

« Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception. »

Cet article doit être interprété à l'aune de l'article 1792 du Code civil prévoyant la garantie décennale 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. »

Et à l'aune de l'article 1792-2 du Code civil qui dispose :

« La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de

viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

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, les éléments d'équipement indissociables sont soumis, comme l'ouvrage lui-même, à la garantie décennale.

En revanche, les éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement de deux ans à compter de la réception des travaux.

QUELS DESORDRES RELEVENT DE LA GARANTIE BIENNALE ?

- **Un élément d'équipement dissociable …**

L'article 1792-2 du Code civil définit l'élément d'équipement indissociable 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 dissociable est un élément que l'on peut enlever, démonter ou remplacer sans détériorer l'ouvrage qu'il équipe. C'est le cas notamment de revêtements muraux, volets, moquettes, papiers peints …

- **… destiné à fonctionner …**

La garantie de bon fonctionnement est réservée aux éléments d'équipement qui «

fonctionnent » au sens de l'article 1792-3 du Code civil.

Un élément qui fonctionne est un élément pouvant être mis en mouvement par la main de l'homme ou par un dynamisme propre.

La jurisprudence a notamment qualifié d'éléments d'équipement un chauffe-eau, un climatiseur, une chaudière (*Cass. 3e civ., 12 mai 1982, n°80-14.372*).

En revanche, la jurisprudence a écarté à plusieurs reprises l'application de la garantie biennale pour des éléments d'équipement inertes dès lors qu'ils ne sont pas destinés à fonctionner, tels que des carrelages ou de la moquette (*Cass. civ. 3e, 11 sept. 2013, n°12-19.483, Bull. civ. III, n°103 ; Cass. civ. 3e, 30 nov. 2011, n°09-70.345, Bull. civ. III, n°202)*. De même, un enduit de façade ne constitue pas un élément d'équipement dès lors qu'il n'est pas destiné à fonctionner (*Cass. 3e civ., 13 févr. 2020, n°19-10.249).*

Dans un arrêt du 26 novembre 2015, (*Cass. Civ. 3e, 26 nov. 2015 n°14-19.835*), la Cour de cassation a jugé que la chape n'était pas un ouvrage mais un élément d'équipement dissociable de sorte que les désordres qui l'affectent ne relèvent ni de l'article 1792 du Code civil ni de l'article 1792-2 du même code.

Toutefois, une chape ne constitue pas un élément d'équipement dissociable destiné à fonctionner de sorte que la garantie de bon fonctionnement prévue à l'article 1792-3 du Code civil n'a pas vocation à s'appliquer. Ainsi, les dommages affectant une chape relèvent de la responsabilité contractuelle de droit commun.

- **… installé sur un ouvrage neuf …**

Sont exclus du champ d'application de la garantie biennale les éléments d'équipement adjoints à des ouvrages préexistants.

La jurisprudence définit l'élément adjoint à un ouvrage préexistant comme celui qui a été installé après la réception de l'ouvrage (*Cass. civ 3e, 26 septembre 2007, n°06-17.216*).

Ainsi, selon la Cour de cassation, l'adjonction, sur une installation existante, d'un élément, tel une pompe à chaleur, ne constitue pas un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil. Se trouvent donc hors du champ d'application de la garantie de bon fonctionnement, les éléments d'équipement dissociables adjoints à un ouvrage existant (*Cass. Civ 3e., 12 novembre 2015, n° 14-20.915).*

- **… qui ne présente pas le critère de gravité exigé par l'article 1792 du Code civil**

Aucun seuil de gravité n'est requis pour l'application de la garantie de bon fonctionnement.

Au contraire, si le défaut de fonctionnement d'un élément d'équipement cause à l'ouvrage une atteinte à sa solidité ou une impropriété à destination, la garantie biennale s'effacera au profit de la garantie décennale.

Ainsi, la défaillance d'un élément d'équipement relève de la garantie décennale si elle rend l'ouvrage impropre à sa destination ou qu'elle porte atteinte à sa solidité.

Il convient de préciser qu'auparavant, les éléments dissociables installés sur des existants ne relevaient pas de la garantie décennale. Plusieurs arrêts rendus par la Cour de cassation en 2017 sont toutefois venus bouleverser la jurisprudence établie.

Désormais, « *tous les dommages, de la gravité requise par l'article 1792 du Code civil, relèvent de la responsabilité décennale, qu'ils affectent les éléments*

d'équipement dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, dès lors qu'ils rendent l'ouvrage en son ensemble impropre à sa destination » (Cass. Civ. 3e, 28 févr.2018, n°17-13.478 ; Civ. 3e, 14 sept. 2017, FS-P+B+R+I, n° 16-17.323 ; Cass. Civ.3e, 15 juin 2017, n°16-19.640 publié au Bulletin ; Cass Civ.3e, 26 oct.2017, n°16-18.120, publié au Bulletin).

- **Sont exclus de la garantie biennale : les éléments d'équipement dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle**

Aux termes de l'article 1792-7 du Code civil, « *ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage*. »

Ainsi, la garantie de bon fonctionnement ne s'applique pas aux éléments d'équipement dont la fonction exclusive serait de permettre l'exercice d'une activité professionnelle

QUEL REGIME DE RESPONSABILITE S'APPLIQUERA EN CAS DE DESORDRE AFFECTANT UN ELEMENT D'EQUIPEMENT INERTE ET NE PRESENTANT PAS LE CRITERE DE GRAVITE REQUIS PAR L'ARTICLE 1792 DU CODE CIVIL ?

Lorsque l'élément d'équipement dissociable ne rend pas l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination, ce dernier est donc exclu du champ d'application de la garantie décennale.

Si en plus ce dernier n'est pas destiné à fonctionner (ex : désordre affectant un carrelage ne présentant pas le critère de gravité requis par l'article 1792 du Code civil), la garantie de bon fonctionnement sera également exclue. Ainsi, le droit commun de la responsabilité civile trouvera à s'appliquer.

C'est en effet la solution retenue par la Cour de cassation aux termes d'un arrêt du 7 juin 2018 (*Cass. Civ. 3e, 7 juin 2018, n°16-15.803*). En l'espèce, il s'agissait de micro-fissurations affectant un carrelage. La Cour de cassation a jugé que « *le carrelage et la menuiserie ne constituant pas des éléments d'équipement soumis à la garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du code civil, la demande en réparation des désordres les affectant, lorsqu'ils ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa destination ou n'affectent pas sa solidité, ne peut être fondée, avant comme après réception, que sur la responsabilité contractuelle de droit commun*. »

La responsabilité contractuelle de droit commun nécessite la démonstration d'une faute ce qui rend ce régime de responsabilité moins favorable au maître d'ouvrage qui ne bénéficie plus de la présomption de responsabilité pesant sur les constructeurs.*

Recommandations du cabinet BJA :

Recommandations du cabinet BJA : Contrairement aux assurances « constructeur non-réalisateur », « dommages-ouvrages » et « décennale », la garantie biennale

ne fait pas l'objet d'une assurance obligatoire. Néanmoins, les locateurs d'ouvrage sont tenus à la garantie biennale. S'agissant d'une garantie facultative, l'entreprise a tout intérêt à veiller, au moment de la souscription de sa police d'assurance, à ce que cette dernière comporte un volet « garantie biennale de bon fonctionnement ».