La théorie des désordres intermédiaires est une création jurisprudentielle permettant d'engager la responsabilité contractuelle des constructeurs au titre de désordres insusceptibles de relever des garanties légales.

Aux termes d'un arrêt de principe rendu le 10 juillet 1978, la Cour de cassation a admis l'engagement de la responsabilité des constructeurs, sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun pour faute prouvée, des désordres dits «intermédiaires ».

Quel est le champ d'application de la responsabilité contractuelle en cas de désordres intermédiaires ?

Les dommages intermédiaires sont des malfaçons, apparues après la réception des travaux, ne portant atteinte ni à la solidité de l'ouvrage, ni à sa destination et ne pouvant relever, en conséquence de la garantie décennale (*Cass. 3e civ., 10 juill. 1978, n°77-12.595, Bull. civ. III, n°285).*

Il peut s'agir, à titre d'exemple, de fissurations seulement inesthétiques sur du carrelage (*Cass. 3e civ., 9 déc. 1998, n° 97-13.416*), de fissurations non-infiltrantes des enduits en façade ou encore d'infiltrations épisodiques sur un parking (*Cass. 3e civ., 16 avr. 2013, n° 12-18.230*)

Ainsi, la responsabilité contractuelle des constructeurs peut se voir engagée en cas de désordres, cachés à la réception, mais ne présentant pas le critère de gravité requis pour la mise en œuvre de la garantie décennale. Elle est applicable aux éléments d'équipements indissociables mais pas aux éléments d'équipement dissociables qui relèvent uniquement de la garantie de bon fonctionnement.

La jurisprudence est venue combler un vide juridique en admettant la prise en charge des désordres intermédiaires, en cas de faute du constructeur. En effet, le maître d'ouvrage ne disposait d'aucun recours en présence de désordres révélés après réception et après l'année de garantie de parfait achèvement, dès lors que ces derniers ne revêtaient pas le caractère de gravité requis pour bénéficier de la garantie décennale.

Ainsi, la théorie des désordres intermédiaires permet de rechercher la responsabilité contractuelle des constructeurs en présence de désordres insusceptibles de relever des garanties légales (décennale, biennale et de parfait achèvement).

Quel est le régime de la responsabilité contractuelle en cas de désordres intermédiaires ?

Contrairement à la garantie décennale qui instaure une présomption de responsabilité, l'engagement de la responsabilité contractuelle du locateur d'ouvrage en cas de désordres intermédiaires est subordonné à la démonstration de sa faute.

La Cour de cassation a ainsi posé le principe selon lequel *« le constructeur est tenu à l'égard du maître de l'ouvrage d'une responsabilité pour faute prouvée en ce qui concerne les désordres intermédiaires »* (*Cass., Civ. 3ème, 16 janvier 2020, n°18-22748).*

Le simple fait que l'ouvrage, postérieurement à sa réception, ne soit pas exempt de vice ne suffit pas à caractériser la faute exigée pour la mise en œuvre de responsabilité contractuelle au titre des désordres intermédiaires.

La faute peut consister en une inexécution ou une exécution défectueuse du contrat

de louage d'ouvrage.

La charge de la preuve pèse sur le demandeur. Ce dernier doit également démontrer le lien de causalité entre la faute et le dommage.

Qui sont les constructeurs dont la responsabilité peut se voir engagée au titre des désordres intermédiaires ?

Les locateurs d'ouvrage peuvent voir leur responsabilité engagée, sur le fondement contractuel, en présence de désordres intermédiaires et si le maître d'ouvrage démontre qu'une faute a été commise, en lien avec les désordres dénoncés.

Le locateur d'ouvrage peut également voir sa responsabilité contractuelle engagée pour les désordres intermédiaires causés par l'un de ses sous-traitants.

Le vendeur d'immeuble à construire est, comme les constructeurs, tenu à l'égard de l'acquéreur d'une responsabilité pour faute prouvée en ce qui concerne les désordres intermédiaires (*Cass. 3e civ., 27 juin 2019, n°18-14786).*

Dans quel délai se prescrit l'action en responsabilité contractuelle au titre des désordres intermédiaires ?

L'article 1792-4-3 du Code civil dispose :

> *« Les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs désignés aux articles 1792 et 1792-1 et leurs sous-traitants se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux. »*

En application de l'article susvisé, l'action en responsabilité contractuelle formée à l'encontre d'un constructeur au titre des désordres intermédiaire se prescrit par 10 ans à compter de la réception de l'ouvrage.

La Cour de cassation a récemment rappelé qu'une mise en demeure n'interrompt pas le délai de prescription de la responsabilité civile contractuelle (*Cass. 3e civ., 30 novembre 2022 n°21-19309).*

Les constructeurs sont-ils assurés au titre des désordres intermédiaires ?

La loi SPINETTA de 1978 a rendu obligatoire la souscription d'une police d'assurance couvrant la responsabilité décennale, pour le constructeur, et, pour le maître d'ouvrage, la garantie dommages-ouvrage.

En revanche, la souscription d'une police d'assurances couvrant les dommages intermédiaires n'est pas obligatoire. Il s'agit donc d'une garantie facultative que le constructeur est libre de souscrire ou non.