

LA GARANTIE DÉCENNALE

Le législateur a souhaité mettre en place un système de protection d'un propriétaire d'immeuble contre les dommages pouvant apparaître dans les dix ans suivant une construction.

Cette garantie est ainsi définie à l'*article 1792 du Code civil* « 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 ».

Les dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil, permettent de déterminer les contours de cette garantie essentielle en matière de construction.

Les débiteurs de la garantie décennale : « tout constructeur d'un ouvrage »

Au titre de l'*article 1792 du Code civil* « tout constructeur d'un ouvrage » est responsable des dommages de nature décennale.

L'*article 1792-1* du même code précise quant à lui, la qualité du débiteur de cette garantie, il s'agit de :

« 1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage ».

Il est important de souligner que cette responsabilité est d'ordre public. Il n'est donc pas possible de renoncer contractuellement au bénéfice de cette garantie.

Les « ouvrages » soumis à la garantie décennale

Il est à noter que tous les travaux ne sont pas soumis à la garantie décennale. Cependant, les dispositions du Code civil ne définissent pas ce qu'il faut entendre par « ouvrage ».

Il est donc revenu aux juges de déterminer ce qu'il fallait entendre par « ouvrage ». La jurisprudence au fil des ans a ainsi permis de dresser une liste des « ouvrages » soumis à la garantie décennale.

Certains travaux sont bien évidemment soumis à la garantie décennale, notamment lors de la construction d'un logement, d'un garage ou encore d'un local professionnel.

Cependant, d'autres travaux laissent plus de place à l'interprétation des juges.

Ainsi, la jurisprudence a pu estimer que ces travaux sont constitutifs d'ouvrages :

- L'installation d'une pergola attenante à une maison (Cass. 3e civ., 21 juin 2000, no 98-21.705)
- Le système de chauffage consistant en une pompe à chaleur air-eau constituant le moyen de chauffage principal d'une habitation (CA Angers, ch. civ., sect. A, 25 juin 2013, no 12/00943)
- Un caveau et un monument funéraire (Cass. 3e civ., 17 déc. 2003, no 02-17.388)

Par ailleurs, la rénovation d'un bien existant peut également entrer dans le champ d'application de l'article 1792 du Code civil. Là encore, il appartient aux juges de déterminer au regard de l'importance des travaux, s'ils relèvent de la garantie décennale ou non.

Il est à noter que les **travaux uniquement esthétiques** ne constituent pas un ouvrage et ne relèvent donc pas de cette garantie spécifique.

Les désordres couverts par la garantie décennale

L'ensemble des désordres constatés après la construction ne peuvent pas entrer dans le champ d'application de la garantie.

En effet, les désordres constatés doivent revêtir d'une certaine gravité, ils doivent :

- **soit compromettre la solidité de l'ouvrage**
- **soit rendre l'ouvrage impropre à sa destination.**

A nouveau, il appartient au juge de déterminer in fine si les désordres rendent ou non l'ouvrage impropre à sa destination, c'est-à-dire que les désordres empêchent l'ouvrage de servir à la fonction à laquelle il était destiné.

Les désordres simplement esthétiques ne seront donc pas pris en charge au titre de cette garantie.

La réparation des désordres

Il est important de souligner qu'une présomption de responsabilité pèse sur le constructeur.

Aussi, pour s'exonérer de sa responsabilité, il devra prouver que les dommages ne sont pas de son fait mais proviennent d'une cause étrangère (un cas de force majeure, une faute du propriétaire de l'ouvrage ou d'un tiers).

La réparation des désordres peut être réalisée par le versement d'une indemnisation correspondant au montant du préjudice subi ou par la réalisation des travaux nécessaires à la remise en état du bien, permettant ainsi de supprimer le désordre et sa cause.

Il appartient à nouveau au juge de déterminer les modalités de réparation du désordre.

Néanmoins, un principe essentiel doit s'appliquer : la **réparation intégrale**. En effet, la réparation du préjudice doit permettre de remettre la victime dans l'état où elle se serait trouvée si le dommage n'était pas apparu.

La durée de la garantie

La garantie décennale débute au jour de la réception des travaux pour une durée de dix ans. Il faut ici souligner l'importance de la réception des travaux, puisque c'est elle qui marque le point de départ des garanties en matière de construction.

La réception des travaux consiste à déclarer accepter l'ouvrage (avec ou sans réserve). Elle intervient à la demande du constructeur ou du propriétaire et fait généralement l'objet d'un écrit.

Il est cependant important de noter que la garantie décennale ne pourra pas jouer pour les désordres relevés au jour de la réception des travaux. Il appartient en effet au constructeur de reprendre les réserves relevées lors de la réception des travaux, au titre de la garantie de parfait achèvement.

L'assurance de responsabilité civile décennale

Par ailleurs, au titre de l'*article L. 241-2 du Code des assurances* « Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du code civil et résultant de son fait ».

Le constructeur doit donc souscrire une assurance de responsabilité décennale.

Il doit fournir l'attestation d'assurance de responsabilité civile décennale avant le commencement des travaux couvrant les travaux à réaliser.

En cas de désordres de nature décennale, l'assureur doit prendre en charge l'intégralité des travaux de réparation nécessaire. Cependant, les contrats peuvent prévoir des montants d'indemnisation maximum ainsi que des franchises. Aussi, il appartiendra au constructeur responsable de prendre à sa charge les frais restant.

Il est donc essentiel de bien questionner le constructeur avant le commencement des travaux afin d'obtenir son attestation d'assurance de responsabilité civile décennale. Il convient également de vérifier que les travaux envisagés correspondent bien aux techniques assurées par le contrat.

En effet, dans l'hypothèse où la responsabilité du constructeur est engagée mais que ce dernier a été placé en liquidation judiciaire, il ne pourra plus intervenir et réparer les désordres. Or, les garanties souscrites auprès de l'assureur décennale permettront la réparation de votre dommage.

Gaëlle SCHAEFFER

Juriste assurance