



Les garanties légales des constructeurs



Les garanties légales des constructeurs protègent celui qui commande un ouvrage relevant des techniques du bâtiment. Avant réception, le maître de l'ouvrage est dans un rapport strictement contractuel avec le ou les constructeurs. Après achèvement, l'ouvrage doit demeurer solide et fonctionnel durant des délais fixés par la loi. Au-delà, les constructeurs ne sont plus tenus à aucune garantie.



Qui sont les constructeurs ?



Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, ce qui inclut les entreprises du bâtiment mais également les bureaux d'étude et les contrôleurs techniques.



Mais non le diagnostiqueur.



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



Que cette personne soit ou non un professionnel !

Une clause de non garantie des vices-cachés ne permet pas au vendeur non-professionnel de se prémunir contre une éventuelle action de l'acquéreur fondée sur les garanties légales des constructeurs.



Le constructeur de maison individuel, le vendeur d'immeuble à construire (VEFA), le vendeur d'immeuble à rénover ou encore le fabricant d'un "élément pouvant entraîner [sa] responsabilité solidaire" (EPERS) avec un locateur d'ouvrage.



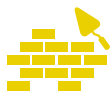
Qui sont les bénéficiaires ?

Les garanties bénéficient au **maître de l'ouvrage**, c'est-à-dire le client, simple particulier, professionnel ou promoteur, propriétaire du terrain ou titulaire du droit de construire qui a commandé l'ouvrage.



L'action en garantie décennale bénéficie à tous les acquéreurs successifs de l'immeuble comme étant un accessoire de l'ouvrage.

L'action en responsabilité de droit commun se transmet également à l'acquéreur.



Qu'est-ce qu'un ouvrage pour l'application des garanties ?

Tous les édifices et plus généralement toute espèce de construction, tout élément concourant à la constitution d'un édifice par opposition aux éléments d'équipement.



Les éléments d'équipements faisant indissociablement corps avec l'ouvrage bénéficient de la garantie décennale (v. infra).

3

conditions :

- L'ouvrage doit résulter d'un contrat de louage.
- L'ouvrage doit être de nature immobilière.
- L'ouvrage doit être un ouvrage de construction.



Le point de départ des garanties : la réception de l'ouvrage

- La réception peut être tacite ou expresse (procès verbal de réception)
- La réception peut être assortie de réserves

 **La réception couvre les désordres et non-conformités apparentes.**

Garantie de parfait achèvement

- Les désordres et non-conformités signalés soit lors de la réception, soit dans l'année de la réception.
- Les défauts d'isolation phonique.

1 an



Garantie de bon fonctionnement

- Les éléments d'équipement qui ne font pas indissociablement corps avec l'ouvrage
- Ces éléments doivent avoir été réalisés concomitamment à l'ouvrage.

2 ans



Garantie décennale

- Les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage.
- Les dommages rendant l'ouvrage impropre à sa destination.

10 ans



La seule survenance d'un désordre permettra d'engager la responsabilité du constructeur sans que le maître d'ouvrage ait à prouver sa faute.



Seule la souscription d'une assurance décennale est obligatoire.

Avant réception : Désordres, défauts et malfaçons relèvent de la responsabilité contractuelle du constructeur.



Le délai d'action est celui de droit commun (5 ans).

Après réception : La responsabilité contractuelle du constructeur subsiste pour les désordres ne relevant pas de la garantie de bon fonctionnement ou de la garantie décennale (ex. : les désordres esthétiques). Ils sont appelés "désordres intermédiaires". Le maître d'ouvrage devra alors rapporter la preuve d'une faute du constructeur, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre cette faute et ce préjudice.



Le délai d'action est de 10 ans à compter de la réception.



Le locataire qui fait réaliser un ouvrage en conserve la propriété jusqu'au terme du bail sauf stipulations contraires (comme clause d'accession immédiate). Il a donc la qualité de maître d'ouvrage et peut invoquer le bénéfice des garanties légales des constructeurs.



Jean-Marie LEROUX-QUÉTEL

Avocat associé au Barreau de Caen

BLP AVOCATS

Docteur en droit

Spécialiste en droit immobilier



www.blp-avocats.com



contact@blp-avocats.com



02 31 85 41 60

