



## MALFAÇONS

Si vous avez acheté une maison ou un appartement achevé, si vous faites construire, mais également si vous faites réaliser des travaux dans votre maison ou dans votre appartement, les responsables de la construction ou des travaux sont tenus de garantir les travaux qu'ils ont exécutés directement ou fait exécuter.

### Responsabilité

La malfaçon est un **défaut ou une imperfection d'une construction résultant d'une mauvaise exécution**. On parle également de « désordre ».

Les constructeurs sont **responsables envers le maître de l'ouvrage**<sup>1</sup> des malfaçons affectant les travaux qu'ils ont réalisés sauf si ces derniers peuvent prouver que le désordre provient d'une cause étrangère.

Sont considérés comme constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil :

- les architectes, entrepreneurs, techniciens ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage<sup>2</sup> ;
- les vendeurs d'immeubles à construire, les promoteurs immobiliers, les constructeurs de maisons individuelles ou les contrôleurs techniques.

En revanche, les sous-traitants qui n'ont pas de lien direct avec le maître de l'ouvrage, ne sont pas considérés comme des constructeurs.

Les constructeurs sont tenus, par l'article L. 241-1 du Code de assurances, de souscrire une **assurance responsabilité civile décennale à l'ouverture de tout chantier**. Par ailleurs, toute personne faisant réaliser

---

<sup>1</sup> Personne pour le compte de laquelle est réalisé l'ouvrage

<sup>2</sup> Convention qui lie le maître de l'ouvrage et l'entreprise qui réalise les travaux

des travaux de construction et agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage doit souscrire **l'assurance dommages-ouvrage prévue à l'article L. 242-2 du Code des assurances**.

Les travaux de construction doivent être obligatoirement assurés. En cas de réhabilitation ou rénovation, les travaux doivent être assurés s'ils peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage ou des éléments d'équipement indissociables ou rendre la construction impropre à sa destination. D'une manière générale, les travaux d'entretien sont dispensés de l'obligation d'assurance.

## Réserves

Si vous avez fait construire, n'oubliez pas de consigner vos observations et vos réserves dans le procès-verbal de réception. Au sein du procès-verbal de réception, le maître d'ouvrage (celui qui conçoit et dirige les travaux) peut **émettre des réserves** en raison du **constat de malfaçons, de désordres ou de défauts de conformité apparents** que le constructeur sera tenu de les réparer.

On ne peut vous interdire d'occuper votre logement même si vous avez émis des réserves dans le procès-verbal de réception.

Si vous avez émis des réserves dans le procès-verbal de réception vous pouvez consigner une partie du prix jusqu'à réparation des désordres :

- 5 % maximum du prix de la maison si vous avez conclu un contrat de construction de maison individuelle ;
- 5 % maximum du montant des travaux si le contrat le prévoit si vous avez conclu un contrat d'entreprise.

Cette somme consignée sur un compte bloqué, chez un notaire, à la Caisse des Dépôts et Consignations, etc., sera débloquée lorsque les réserves auront été levées.

## Garanties

À compter de la réception des travaux, les constructeurs sont tenus de quatre types de garanties.

Tout d'abord, les désordres ou malfaçons qui apparaissent **pendant l'année qui suit** la réception relèvent de **la garantie de parfait achèvement** à laquelle tout constructeur est tenue (article 1792-6 du Code civil). Cette mesure concerne non seulement le contrat de construction de maison individuelle mais englobe également tous les contrats de louage d'ouvrage<sup>3</sup>. Elle s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage<sup>4</sup>, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception. Toutefois, cette garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage.

**La garantie biennale (2 ans) ou de bon fonctionnement** (article 1792-3 du Code civil) couvre quant à elle les désordres affectant les équipements dissociables de l'ouvrage (interphone, ballon d'eau chaude, chaudière, climatiseur, système de sonorisation, plafond suspendu, moquette, plomberie, etc.). Cette garantie, d'une durée minimale de **2 ans**, peut être augmentée selon les termes d'un contrat passé avec le ou les professionnels concernés. Elle prend effet à la date de réception des travaux.

**La garantie décennale (10 ans)** rend responsable de plein droit tout constructeur (entrepreneurs, vendeurs d'immeubles à construire, architectes, etc.), envers le maître de l'ouvrage, des désordres, même résultant d'un vice du sol, qui :

- compromettent la solidité de l'ouvrage et le rendent impropre à sa destination ;
- affectent des éléments d'équipement faisant indissociablement corps à l'ouvrage.

---

<sup>3</sup> *Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles (art. 1710 du Code civil)*

<sup>4</sup> *Le maître de l'ouvrage est la personne pour le compte de laquelle sont effectués les travaux*

La présomption de responsabilité pèse sur le constructeur pendant les 10 ans qui suivent la réception des travaux (article 1792-4-1 du Code civil). Ce principe de la responsabilité décennale est d'ordre public : aucune clause contractuelle ne peut exonérer le débiteur ou limiter la garantie.

Enfin, lorsque le dommage ne relève pas des garanties ci-dessus, la **responsabilité contractuelle de droit commun** du constructeur peut être engagée.

## En cas de malfaçon : la mise en œuvre des garanties

Dans l'hypothèse où vous constatez une malfaçon, vous disposez d'un système à double détente : dans un premier temps, la réparation des dommages subis grâce à l'assurance dommages-ouvrage, puis dans un second temps, le recours contre les constructeurs responsables.

### La mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement

L'objectif de la garantie de parfait achèvement est de permettre une **réparation rapide des malfaçons** par le constructeur qui a effectué les travaux. Elle doit être **mise en œuvre** dans le délai d'**un an après la réception des travaux**, que le désordre ait donné lieu à des réserves ou qu'il soit apparu après la réception.

Dans le cas où le désordre a donné lieu à des réserves au moment de la réception des travaux, vous devez **immédiatement demander à l'entrepreneur de le réparer et de fixer un délai d'exécution des travaux de réparation**. Lorsque le désordre apparaît après la réception, vous devez le **signaler à l'entrepreneur par lettre recommandée avec accusé de réception** avant l'expiration du délai d'un an. Si ce dernier refuse, vous devez le mettre en demeure d'exécuter les travaux, puis, le cas échéant, faire appel à une autre entreprise. Cependant, la mise en demeure n'interrompt pas la prescription de l'assurance, il est donc conseillé d'assigner l'entrepreneur devant le juge civil.

### La mise en œuvre des garanties biennales et décennales

La loi « Spinetta » du 4 janvier 1978 a mis en place un système fondé sur une double obligation d'assurance :

- l'assurance dommage-ouvrage, que vous devez obligatoirement souscrire ;
- l'assurance de responsabilité souscrite par le constructeur.

L'objectif d'un tel dispositif est de vous permettre d'**obtenir rapidement le préfinancement de la réparation** des désordres sans attendre que l'expertise, souvent très longue, détermine le ou les responsables. Ainsi, l'assurance dommage-ouvrage peut-elle être mise en œuvre :

- avant la réception des travaux, **après mise en demeure restée infructueuse**, lorsque le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;
- après la réception des travaux, **après mise en demeure restée infructueuse**, lorsque l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

Le constructeur n'est pas pour autant exonéré de ses responsabilités et c'est votre assureur qui introduira un recours contre lui en votre nom.

Lorsque vous constatez un désordre, vous devez **mettre en demeure l'entreprise de réaliser les travaux de réparation**. Si l'entrepreneur n'exécute pas ses obligations, vous devez **déclarer le sinistre à votre assureur de dommages-ouvrage** par lettre recommandée avec accusé de réception. Celui-ci dispose d'un délai de 90 jours pour vous faire parvenir une offre d'indemnité. Si vous l'acceptez, celle-ci vous est versée sous 15 jours.

Si vous souhaitez mettre en œuvre l'assurance dommages-ouvrage, vous ne pouvez saisir le juge des référés aux fins de désignation d'un expert, ni assigner au fond afin d'obtenir la garantie du contrat dommages-ouvrage. Vous pouvez cependant décider d'assigner directement le constructeur en référé ou sur le fond sans mettre en œuvre l'assurance dommages-ouvrage.

## La responsabilité contractuelle de droit commun

Elle peut être mise en œuvre :

- avant réception pour les malfaçons pré décennales (désordres apparus avant réception) ;
- après réception pour les désordres qui ne relèvent pas de la garantie décennale.

Dans un premier temps, vous devez adresser au constructeur une **mise en demeure**. Si celui-ci n'exécute pas ses obligations, vous devez assigner au fond devant la juridiction civile compétente.

## Action en justice

### Une mesure d'urgence, le référé

Vous pouvez avoir recours à une procédure rapide dite de « référé » par laquelle le juge peut ordonner une expertise, voire le paiement de dommages et intérêts provisoires. Vous devez établir une requête au président de la juridiction concernée et l'adresser au greffe du tribunal avec la mention « référé » sur l'enveloppe. Dans le même temps, vous devez adresser une assignation à l'entreprise par l'intermédiaire d'un huissier de justice afin de l'informer de votre démarche. Le recours à un avocat n'est pas obligatoire.

Les décisions issues du référé sont provisoires et le recours au référé s'accompagne généralement d'une action au fond.

### L'action au fond

Vous pouvez assigner le constructeur devant la juridiction civile compétente qui tranchera le litige. L'assignation est remise à l'entreprise par l'intermédiaire d'un huissier de justice. Le recours à l'avocat n'est obligatoire que devant le tribunal de grande instance.

### Juridictions compétentes

- le juge de proximité, si votre litige est inférieur ou égal à 4 000 € ;
- le tribunal d'instance, si votre litige est inférieur à 10 000 € ;
- le tribunal de grande instance, si votre litige est supérieur à 10 000 €.

## Délai de prescription

Le délai de prescription dépend du type de malfaçon et des garanties précitées. Il sera donc de 1 an, 2 ans ou 10 ans selon les cas.

**Seule une action au fond** devant le tribunal peut interrompre la prescription qui ne peut l'être ni par les mises en demeure, ni par la procédure de référé.

### Textes applicables

#### Code civil :

Articles 1792 à 1792-7 : responsabilité des constructeurs

#### Code de la consommation :

Articles L.212-1 et suivants - relatif à la protection des consommateurs contre les clauses abusives – interprétation et forme des contrats.

Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, dite loi Spinetta : principe de l'assurance obligatoire pour toutes personnes physiques ou morales dont les responsabilités décennales et biennales peuvent être engagées sur le fondement de la présomption établie par les articles 1787 et suivants du Code civil.

#### Code des assurances :

Articles L. 241-1 et L. 241-2 : obligation de souscription d'une assurance décennale

Article L. 242-1 : l'assurance dommages-ouvrage

Article L. 243-2 : obligation de justification de la souscription des assurances

**Code de la construction et de l'habitation :**

Article L. 111-14 : définition du constructeur (reprend la définition du Code civil)

Articles L. 111-30 et suivants : obligation d'assurance

**Jurisprudence**

Sur le champ d'application de la garantie de parfait achèvement (Cour d'appel de Limoges, 9 décembre 2014, 13/01324)

Sur le champ d'application de la garantie de bon fonctionnement et de la garantie décennale (Cour de cassation, civile, 3<sup>ème</sup> civ., 20 mai 2015, 14-14.773 et Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> civ., 27 janvier 2015, 13-25.514)

L'action en justice n'interrompt le délai de prescription que pour les désordres visés dans cette action (Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> civ., 7 avril 2015, 14-15.228)

La présomption de responsabilité qui pèse sur l'entrepreneur ne peut être écartée que par la preuve d'une cause étrangère. Si les désordres se situent dans la structure existante, la responsabilité du constructeur ne peut être engagée que s'il est démontré que la prétendue violation de son obligation de conseil et d'information serait à l'origine de ces désordres et malfaçons (Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> civ., 20 mai 2015, 14-13.271)

La garantie décennale couvre, non seulement les dommages actuels, mais les conséquences futures des vices dont la réparation a été demandée au cours de la période de garantie (Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> civ., 11 mars 2015, 13-28.351 14-14.275)

Les désordres de fissures affectants les façades et pignons, ne compromettant pas la solidité de l'ouvrage et ne le rendant pas impropre à sa destination ne relèvent pas de la garantie décennale (Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> civ., 3 juin 2015)

Les dommages liés à des phénomènes anormaux et imprévisibles sont imputables au constructeur uniquement s'il est établi que si les travaux avaient été réalisés avec davantage de sens de la prévision et d'exigences, ils auraient résistés au phénomène anormal et complètement imprévu (Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> civ., 5 mai 2015, 14-12.829)

L'assuré ne peut introduire une action en justice, même en référé, à l'encontre de l'assureur de dommage-ouvrage s'il ne lui a pas préalablement déclaré le sinistre (Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> civ., 15 juin 2000, 98-20193)

L'assuré ne peut saisir le juge au fond avant déclaration de sinistre, même afin d'obtenir la garantie du contrat dommage-ouvrage (Cour de cassation, 1<sup>ère</sup> civ., 19 mai 1999, 96-20842)

Le propriétaire de l'ouvrage peut préférer assigner directement le constructeur sans mettre en œuvre la police de dommage-ouvrage (Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> civ., 29 mars 2000, 98-19744)

Les éléments ci-dessus sont donnés à titre d'information. Ils ne sont pas forcément exhaustifs et ne sauraient se substituer à la réglementation applicable.

Pour tout renseignement complémentaire, reportez-vous aux textes applicables ou rapprochez-vous de la direction départementale de la protection des populations (DDPP) ou de la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) de votre département.

Actualisée en décembre 2016