Florilège de désordres pouvant affecter une construction immobilière

Nicolas Rias

Maître de conférences à l'Université Jean Moulin Lyon 3, directeur adjoint de l'IEJ

En matière de construction immobilière, il est des chantiers qui sont à ce point si mal engagés que les désordres affectant l'ouvrage n'ont de cesse de se multiplier, au point de se demander si les propriétaires ne sont pas victimes d'un mauvais sort...

Dans cette affaire, les époux A. avaient signé un contrat de construction de maison individuelle avec la société S., laquelle, en sa qualité de constructeur, avait confié les travaux de terrassement à la société T.P., la maçonnerie à la société G., la plomberie à la société F. et la pose du carrelage à la société Y.

Les travaux qui avaient débuté en janvier 2006 ont donné lieu à une réception assortie de réserves le 11 août 2006. Les malfaçons affectant l'ouvrage n'allaient cependant pas se limiter aux désordres réservés ou, en tout cas, aux désordres tels qu'ils avaient été mentionnés dans les réserves. Les époux A. ont alors été contraints de saisir la justice pour faire valoir leurs droits. Les contestations portaient sur différents désordres pour lesquels ils recherchaient la responsabilité des parties prenantes à l'opération de construction sur les fondements, selon les cas, de la garantie décennale ou de la responsabilité de droit commun.

Pour ce qui est des dommages relevant de la garantie décennale, il est bien connu qu'ils doivent être non apparents au jour de la réception des travaux – il s'agit de la première condition – et, soit compromettre la solidité de l'ouvrage, soit le rendre impropre à sa destination soit, encore, porter atteinte à la solidité de l'un de ses éléments d'équipement indissociable – il s'agit de la seconde condition. En l'espèce, la possibilité de réparer des désordres invoqués sur le fondement de la garantie décennale était discutée au regard de l'une ou l'autre des deux conditions posées.

Le débat lié à la première condition portait tout d'abord sur des malfaçons affectant un drain destiné à l'évacuation des eaux de ruissellement ainsi que le puits perdu réalisé pour l'écoulement des eaux pluviales. La discussion se cristallisait ici sur le caractère apparent ou non du désordre dans la mesure où, lors de la réception, la mention « sous-sol inondé » avait été portée dans le procès-verbal, de sorte qu'une difficulté liée à la pose d'un drain et à la construction d'un puits perdu pouvait avoir été signalée. En réalité, la cour d'appel a tranché la question en considérant que le dommage devait être qualifié de non apparent au moment de la réception des travaux dès lors qu'il ne s'était révélé dans toute son ampleur qu'après ladite réception. Ce faisant, elle a sollicité une technique classique qui permet d'indemniser sur le fondement de la garantie décennale des malfaçons dont il était pos-

sible de connaître l'existence lors de la réception mais dont les causes, l'étendue et les conséquences ne pouvaient être déterminées à ce moment-là. Il s'agit là d'une solution assez classique. Le caractère non apparent du désordre était ensuite discuté à propos d'une erreur d'implantation de la maison de 0,30 centimètres. La cour d'appel a considéré, en procédant par voie d'affirmation et sans davantage motiver sur ce point, que le dommage était non apparent. En soi, d'un point de vue purement objectif, l'affirmation peut paraître contestable mais elle peut en réalité s'expliquer par deux sortes de considérations, liées d'une part au caractère minime de l'erreur commise (0,30 cm) et d'autre part au fait que la jurisprudence a tendance à classiquement considérer en la matière que le désordre doit être qualifié de non apparent.

Ensuite, les discussions relatives à la seconde condition concernaient notamment la défectuosité des réseaux d'évacuation des eaux usées. La question se posait en effet de savoir s'il était possible de considérer qu'il y avait atteinte à la destination de l'ouvrage alors que les manifestations du désordre n'étaient pas permanentes. La cour d'appel a considéré que l'atteinte à la destination de l'ouvrage pouvait être retenue quand bien même le désordre ne serait qu'intermittent. Une telle solution doit être pleinement approuvée puisque la continuité de la manifestation du dommage n'a jamais été érigée en condition de l'activation de la garantie décennale.

Pour ce qui est des dommages ne relevant pas de la garantie décennale, le fondement résiduel de la responsabilité contractuelle de droit commun qui était allégué ne peut prendre le relai qu'à propos de désordres non apparents à la réception ou, s'ils étaient apparents, que s'ils ont fait l'objet de réserves. En l'occurrence, le désordre invoqué était une mauvaise implantation d'une fenêtre. La cour d'appel a considéré qu'il était apparent au moment de la réception, là encore en procédant par voie d'affirmation et sans expliquer en quoi il y avait une différence avec le défaut d'implantation de la maison qui lui était considéré comme non visible. Dès lors qu'aucune réserve n'avait été formulée sur ce point lors de la réception, le dommage invoqué n'était plus réparable, l'effet de purge des désordres apparents non réservés ayant ici vocation à se déployer.

Arrêt commenté :
CA Lyon, 19 juillet 2016, n° 14/02950