

DROIT DE LA CONSTRUCTION

Fiche 10.

LES VICES AFFECTANT LES MENUS OUVRAGES

Les vices affectant les menus ouvrages sont garantis deux ans. Cependant les notions de menus ouvrages et de vices prêtent à discussion.

10.1. La définition d'un menu ouvrage

- les ouvrages conçus et réalisés qu'à titre de liaison, de décoration des gros ouvrages ;
- les ouvrages qui ne participent pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement serait admissible au titre de l'entretien ou de la remise à neuf sans destruction (TA Diekirch, 14.02.1989, n° 6808 du rôle).

Ont notamment été qualifiés de menus ouvrages :

- Les boiseries, portes et encadrements de fenêtres.
- Les radiateurs de chauffage.
- Les revêtements de murs intérieurs.
- Les céramiques murales.
- « Les boursoufflures de l'enduit appliqué au soubassement et murets du bâtiment ainsi que des désordres apparus aux siphons situés à l'entrée du garage constituent des vices affectant un menu ouvrage » (TA Lux. du 18.06.1993, n° 41.110 in Les Pandectes « droit de la construction », n° 255 p.110)

10.2. La notion de vice

La garantie contre les vices affectant les menus ouvrages concerne tous les vices cachés ou apparents, graves ou non.

La difficulté est de distinguer ici le vice d'un défaut de conformité (cf. supra, [Fiche 12 - Les vices en matière de vente d'immeuble à construire](#)).

10.3. Les actions

Il faut distinguer le régime spécifique des articles 1792 et 2270 du code civil – qui concerne les vices graves affectant le gros ouvrage et tous vices affectant le menu ouvrage – avec le droit commun qui concerne les vices qui ne sont pas garantis : à savoir les vices mineurs affectant le gros ouvrage.

10.3.1. La garantie spécifique (art. 2270 & 1792, c.civ.)

Il est communément admis que les délais de garantie sont à la fois des délais de dénonciation et d'action : l'action en garantie devant être introduite dans le délai (de 2 ou 10 ans) pour être recevable (Cour, 10 07 1985 Schmit /Commune de Lintgen).[1]

Les vices ne doivent pas être dénoncés dans un « bref délai » à partir de leur découverte : une jurisprudence désormais bien assise exclut l'applicabilité des délais de l'article 1648 du code civil dès lors que le vice est réglementé par les articles 1792 et 2270 (Cass., 11. 12.1986, « commune de Differdange c/Alleva » ; CA, 10.07.1985, « Schmit /Commune de Lintgen »).

10.3.2. La garantie des vices cachés

Les vices mineurs affectant les gros ouvrages n'étant pas visés par la garantie spécifique, c'est le « droit commun » qui s'applique.

Certaines décisions se réfèrent à la responsabilité contractuelle de droit commun et écartent l'application des conditions et délais de l'action en garantie des vices cachés en matière de vente (art. 1641 et s., c.civil) au motif de ce qui est prévu en matière de vente n'est pas applicable au contrat d'entreprise (p.ex., TA Lux., 26.05.2004 n° 80.293).

D'autres décisions appliquent au contraire ces dispositions prévues pour la vente au contrat d'entreprise au motif qu'elles constituent une application particulière à la vente de « principes généraux du droit ».

Suivant le droit commun de la vente :

- le maître de l'ouvrage est obligé de dénoncer les vices mineurs dans un bref délai et d'agir dans l'année de cette dénonciation ;
- la responsabilité du locateur d'ouvrage n'est plus enfermée dans les délais décennaux ou biennaux, mais du délai de 30 ans.

cahier juridique 1 : « Droit des contrats »

[1] En sens contraire, certaines décisions ont décidé qu'il suffit que le vice se produise dans les 10 ans de la réception mais que l'action puisse être introduite dans un délai de 30 ans (TA Lux, 28.05.1980, « Riga c/ELTPP »).