

DROIT DE LA CONSTRUCTION

Fiche 8.

LES VICES EN MATIÈRE DE LOUAGE
D'OUVRAGE

Les articles 2270 et 1792 du code civil. Ces articles instituent une double garantie à compter de la réception par le maître de l'ouvrage^[1] :

- une garantie décennale pour les vices d'une certaine gravité affectant la solidité des gros ouvrages ;
- une garantie biennale pour les vices sur les menus ouvrages sans distinguer la gravité du vice.

Les garanties sont d'ordre public. Le maître de l'ouvrage ne peut pas s'exonérer de répondre à la garantie, ou contractuellement, ou en invoquant une excuse.

- Toute clause tendant à exclure les garanties est illicite et sans effets (CA, 12.04.1978, « Conrad c/ Dock, Peffer et autres »).
- Le constructeur « ne peut exciper ni du vice du sol, ni de celui des matériaux qui lui ont été fournis » (CA, 20.07.1876, pas.1, p.303).

Le délai de 10 ans n'est pas analysé comme une véritable prescription mais comme un délai préfix : à la différence d'une prescription qui peut être suspendu/interrompu dans les cas visés par l'article 2242 du Code civil, la jurisprudence considère que ce délai est interrompu par une demande au fond (pas un simple référé pour expertise) ou une reconnaissance de responsabilité non équivoque (cf pandectes 235).

8.1. L'obligation de garantie et la réception de l'ouvrage

La réception des travaux, bien que non-définie par le code civil, marque, suivant une jurisprudence bien établie, le point de départ de ces garanties légales pour les vices et des défauts cachés.^[2]

[Fiche 05 - La réception des travaux](#)

8.1.1. En l'absence de réception des travaux

L'obligation de garantie contre les vices de construction d'un loueur d'ouvrage vis-à-vis du maître de l'ouvrage est régie par les articles 1147 et suivants du Code civil

Il s'agit de la responsabilité contractuelle de droit commun, suivant laquelle le créancier d'une obligation peut obtenir la condamnation de son débiteur en cas de constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver une faute du débiteur. (Cf point 5.2.1. plus haut)

[cahier juridique 1 : « Droit des contrats »](#)

En cas de réception des travaux :

L'obligation de garantie contre les vices de construction d'un loueur d'ouvrage vis-à-vis du maître de l'ouvrage se trouve régie par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

La réception couvre les vices et défauts de conformité apparents non réservés.

La réception ne couvre pas les vices et des défauts cachés, mais elle constitue pour les vices, et pour les défauts cachés, le point de départ des garanties biennale et décennale.

8.2. L'obligation de garantie concerne tous les vices cachés ou apparents, et les défauts de conformités apparents

8.2.1. La distinction entre vice et défaut de conformité

Il y a un vice lorsque la chose est bien celle qui a été promise, mais elle est atteinte d'une anomalie, une défectuosité intrinsèque suffisamment importante.

Les défauts mineurs courants, c'est-à-dire ceux qui ne peuvent être évités ou ceux que l'on peut normalement prévoir, ne sont pas des vices susceptibles d'engager la responsabilité du locateur d'ouvrage.

Fiche 14 - La garantie des défauts de conformité

8.2.2. Une présomption de responsabilité

Il s'agit d'une présomption de responsabilité qui pèse sur le locateur d'ouvrage : ce dernier est tenu d'une obligation de résultat d'exécuter des travaux exempts de vices (Cass, 11.01.1990, LJUS 99013497).

Le constructeur peut cependant s'exonérer de cette présomption de responsabilité en invoquant le fait d'un tiers qui revêt les caractères de la force majeure (CA Lux., 21.02.2001, pas.32, p.30 et s.).

[1] Article 2270 du code civil : « Les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages. »

Article 1792 du code civil : « Si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans. »

[2] Cour d'appel, 31 janvier 1995, n° 13542 du rôle. Tribunal d'arrondissement, 11 décembre 2012, N° 138059