

# DROIT DE LA CONSTRUCTION

## Fiche 9.

LES VICES EN MATIÈRE DE VENTE  
D'IMMEUBLE DÉJÀ CONSTRUIT

La garantie des vices graves affectant les gros ouvrages est décennale. Pour savoir si la garantie décennale est due, il faut définir les notions de « gros ouvrages » et de « vices graves ».

### 9.1. La notion de gros ouvrage

La distinction entre gros et menus ouvrages fait l'objet de nombreuses discussions avec la tendance de la jurisprudence d'admettre de plus en plus la qualification de gros ouvrage.

#### Ont notamment été qualifiés de gros ouvrages :

La construction même d'un bâtiment (les éléments immobiliers qui contribuent à la structure de l'édifice ou de ses pièces maîtresses) mais aussi les travaux de réfection, de soutènement ou d'agrandissement effectués sur des matières incorporées à l'édifice (CA, 6.12.1990, n° 11.555 du rôle).

Les murs extérieurs, mais aussi la façade.

Les crépis, et récemment les enduits de façade.

Les plafonds (CA, 30.01.1985 & 06.07.1988 « SADLER c/SNHBM »).

La toiture (TA Lux., 5.03.1997, n° 52707 du rôle).

Les fenêtres et les portes extérieures (CA, 03.07.2003, n° 27112 du rôle, BIJ 2003 p.123).[1]

L'installation du chauffage central, la plomberie, l'ensemble de la tuyauterie d'un immeuble (TA Lux., 03.12.2003, n° 77113 du rôle).

Les cheminés et conduits de cheminés.

Les chapes.

Le carrelage sur les balcons (CA, 15.12.1988 « Von Roesgen c/ Wagner et Klein » ; CA, 06.12.1990, n° 11555 du rôle).

L'isolation phonique même lorsque les exigences minimales légales et réglementaires ont été respectées.

### 9.2. Les critères de la gravité du vice

Pour que la garantie décennale puisse être mise en œuvre, il faudrait en principe « l'effondrement de l'édifice » (art.1792, c.civ.). Cependant, cette condition a été progressivement abandonnée, car avec l'évolution des techniques et des matériaux les constructions ne sont plus censées s'effondrer, au profit de critères suivants :

- l'ampleur des dégâts ou/et du coût de la réparation : s'agit-il d'une défectuosité grave dépassant la mesure des imperfections auxquelles on doit s'attendre dans une construction ? [2]
- les répercussions du vice sur la destination de l'ouvrage : le vice rend-il l'ouvrage impropre à sa destination ? 22

[1] Dans cette affaire les juges ont considéré que les fenêtres et portes extérieures « sont destinées à assurer l'isolation phonique et thermique de l'immeuble qui, sans elles, serait impropre à sa destination qui est celle d'être habitable » (CA, 03.07.2003, n° 27112 du rôle, BIJ 2003 p.123).

[2] CA, 04.07.1990, « Renzon c/Van Kasteren » ; TA Lux., 04.03.2009, n° 107449-111372, 110706 et 114675 du rôle, in JurisNews « construction et immobilier » vol.4 n° 2/2010.