



LES CAHIERS JURIDIQUES
DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS

DROIT DE LA CONSTRUCTION

Fiche 8

LES GARANTIES BIENNALES ET DÉCENNALES

Fiche 08 - Les garanties biennales et décennales

Mise à jour : 05.02.2024

1.1. Base légale

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. »

Ces articles instituent une double garantie à compter de la réception par le maître de l'ouvrage :

- 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.

1.1.1. Les garanties ne courent qu'à compter de 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.

La réception :

- couvre les inachèvements et les malfaçons apparents qui n'ont pas fait l'objet de réserves
- fait aussi courir les garanties biennale ou décennale.

[Fiche 05 - La réception des travaux](#) [Fiche 14 - La garantie des défauts de conformité](#)

1.1.2. 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 nécessairement une faute du débiteur. (Cf point 5.2.1. plus haut)

[Cahier juridique n°1.1 - Droit des contrats](#)

1.1.3. La garantie des vices cachés

Les contraintes liées à l'action en garantie des vices cachés de l'article 1648 ne s'appliquent pas 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 »).

1.2. Les garanties sont une présomption de responsabilité

Ces garanties sont une présomption de responsabilité qui pèse sur le constructeur car ce dernier est tenu d'une obligation de résultat d'exécuter des travaux conformes et exempts de vices (Cass, 11.01.1990, LJUS 99013497).

Pour que la responsabilité du constructeur soit recherchée, le maître de l'ouvrage doit prouver l'existence d'un vice.

« la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur n'est pas subordonnée à la preuve d'une faute de celui-ci, mais à la démonstration que le résultat promis par le constructeur n'est pas conforme à la prestation qu'il s'est engagée à accomplir. La responsabilité de l'entrepreneur est

présumée, quelles que soient la nature ou la gravité du dommage dont il est demandé réparation. » Cour d'appel, 9^{ème} Chambre, 11 juin 2015, n° 40114 du rôle

Ordre public

Le constructeur ne peut pas s'exonérer de répondre à la garantie, ou d'invoquer une cause d'exonération.

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).

Force majeure

Le constructeur peut s'exonérer de la 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.

« La présomption qui pèse sur les constructeurs suppose établie leur participation aux travaux dans lesquels apparaît un désordre.

Sauf hypothèse d'un entrepreneur général, le demandeur doit par conséquent tout d'abord prouver que le dommage est imputable à l'activité de l'entrepreneur dont il recherche la responsabilité. (...) »

Le constructeur sur lequel pèse une présomption de responsabilité peut s'exonérer de celle-ci par le fait d'un tiers qui revêt les caractères de la force majeure.

A admettre que (le couvreur) dise vrai en ce qui concerne les agissements de l'architecte (X) et du charpentier (Y), toujours est-il que ces agissements ne présenteraient pas les caractères d'imprévisibilité et d'irrésistibilité exigés pour l'exonération étant donné que (le couvreur) aurait dû prévoir que des travaux de charpente non conformes créeraient des désordres aux tuiles et que (le couvreur) aurait pu éviter ces désordres en refusant d'obtempérer aux ordres de l'architecte (X). A défaut d'exonération, la responsabilité du couvreur reste entière. »

1.3. Un délai préfix

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]

Le délai de 2 ou 10 ans n'est pas analysé comme une véritable prescription mais comme un délai préfix.

A 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).

[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 »).