



LES CAHIERS JURIDIQUES
DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS

DROIT DE LA CONSTRUCTION

Fiche 9

LES VICES GRAVES
AFFECTANT LES GROS
OUVRAGES

Fiche 09 - Les vices graves affectant les gros ouvrages

Mise à jour : 05.02.2024

La garantie des vices d'une certaine gravité affectant un gros ouvrage est décennale.

· 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.* »

Pour savoir si la garantie décennale est due, il faut caractériser :

- Un gros ouvrage
- Un vice y attaché d'une certaine gravité

1.1. 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.

1.2. Les critères de la gravité du vice

Exclusion des défauts mineurs courants

Les défauts mineurs courants qui ne peuvent être évités et auxquels le maître de l'ouvrage doit s'attendre ne peuvent pas engager la responsabilité décennale des constructeurs

Cour d'appel, 6 juin 2007, n° 31120 et 31648 du rôle

Evolution de la notion de vice grave

Auparavant, les juges ne retenaient l'application de la garantie décennale qu'après avoir

examiné l'ampleur de la réparation que le vice rendait nécessaire ainsi que le coût et le caractère d'investissement durable que représentait l'ouvrage.

Aujourd'hui, il suffit qu'un gros ouvrage soit atteint d'une malfaçon pour que la garantie décennale puisse être engagée.

Et il importe peu que les malfaçons soient apparentes ou cachées^[2]

La garantie peut donc couvrir des simples malfaçons sous la seule condition qu'elles intéressent les gros ouvrages.

Ainsi, un arrêt de la Cour a pu appliquer le régime de la garantie décennale pour une décoloration d'une façade, problème purement esthétique selon l'expert, au motif que « *les désordres dont se prévaut l'intimée, désordres qui affectent manifestement un gros ouvrage et qui dépassent de par leur ampleur ce à quoi le maître de l'ouvrage doit normalement s'attendre, relèvent de la garantie décennale.* » Cour d'appel, 7^{ème} Chambre, 8 oct. 2014, n° 40642 du rôle

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 ?

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.

[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] G. RAVARANI, Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, Pasicrisie 1990, § 15, p. 13