



LA RESPONSABILITE DECENNALE DE L'ENTREPRENEUR

La responsabilité décennale est une responsabilité d'ordre public, c'est-à-dire que l'entrepreneur ne peut s'en exonérer, ni la restreindre que ce soit sur le plan du délai ou sur le plan des vices auxquels elle s'applique.

Il s'agit d'une responsabilité basée sur la faute du constructeur et c'est la raison pour laquelle il est préférable de parler de "responsabilité décennale" plutôt que de "garantie décennale" qui laisse sous-entendre que cette garantie est automatique.

Ce délai de 10 ans est un délai de déchéance: il ne peut être interrompu que par la reconnaissance de responsabilité par le constructeur ou par l'introduction d'une action en justice.

La responsabilité décennale suppose la réunion de plusieurs conditions:

1) Un édifice ou un gros ouvrage immobilier

Le terme "édifice" peut être défini comme toute construction matérielle qui est placée au sol de manière fixe avec des matériaux durables.

A titre d'exemples de la notion d'édifices, on peut citer: une maison, un hôpital, un immeuble d'appartements ou de bureau mais aussi un chemin, un pont, une digue, une terrasse, un court de tennis, une véranda, ...

Quant à la notion de "gros ouvrage immobilier", elle est interprétée par la jurisprudence et concerne des travaux qui forment un tout avec l'immeuble et qui en constituent une partie maîtresse.

La question de savoir si certains travaux peuvent être considérés comme "gros ouvrages" est une question de fait de l'appréciation souveraine du juge du fond.

En ce qui concerne les travaux de parachèvement, la jurisprudence est partagée. Il convient toutefois de remarquer que même s'il est jugé que la responsabilité décennale n'est pas d'application, il peut être jugé que le vice incriminé, tombe sous la responsabilité pour vice caché véniel.

C'est ainsi que tous les travaux de menuiserie peuvent tomber sous la responsabilité décennale lorsque toutes les fenêtres sont concernées et doivent être remplacées. Le même principe vaut pour les travaux de recouvrement et notamment le détachement des faïences d'un mur, des briques, ... tandis que des recouvrements plus souples ne sont considérés comme soumis à la responsabilité décennale.

Par contre, les installations sanitaires ne sont en général pas considérées comme un gros ouvrage immobilier. De même, la condensation du double vitrage et les travaux de peinture qui ont une simple fonction esthétique, ne sont pas des vices qui tombent sous la responsabilité décennale.

2) Un vice grave

C.-à.-d. un vice mettant ou pouvant mettre en péril la solidité de l'édifice ou d'une partie importante de celui-ci. Il faut donc qu'il s'agisse d'un vice susceptible de provoquer, fût-ce à terme, la perte totale ou partielle de l'immeuble.

Voici quelques exemples de défauts qui ont donné lieu à l'application de la responsabilité décennale:

- des fondations inadaptées;
- l'insuffisance de l'armature d'une chape avec un affaissement comme conséquence;
- une formation de rouille importante du recouvrement de façade en métal si bien qu'à terme la façade peut être mise en danger;
- des travaux de maçonnerie défectueux des murs de façade;
- une terrasse non étanche;
- de l'humidité et la formation de moisissures qui portent atteinte à la solidité du bâtiment;
- la pourriture du toit d'un appartement;
- des infiltrations d'eau par les fenêtres qui doivent être toutes remplacées;
- la corrosion généralisée des conduites d'une installation de chauffage;
- des fuites dans une gouttière en zinc avec comme conséquence des infiltrations d'eau dans le mur.

A titre d'exemple de défauts qui ne sont pas suffisamment graves pour entraîner la responsabilité décennale, on peut citer:

- l'écaillage des briques de façade;
- des fissures dans le travail de rejointoyage;
- une conduite d'eau défectueuse;
- un affaissement local d'un carrelage;
- un détachement des dalles;
- la condensation des doubles vitrages;
- une insonorisation défectueuse;
- des défauts purement esthétiques.

3) Une faute du constructeur

L'existence d'une dégradation telle que, par exemple, une fissuration, la non-étanchéité ... n'entraîne pas automatiquement la responsabilité du constructeur. Encore faut-il que le désordre reproché soit dû à une faute dans la manière dont la prestation a été accomplie.

La faute peut consister dans:

- une exécution qui ne répond pas aux règles de l'art;
- une exécution non-conforme au cahier de charges;
- une faute de conception ou de calcul;
- l'utilisation de matériaux inadéquats.

L'existence d'une faute sera prouvée par toutes voies de droit, y compris par une expertise à laquelle dans la pratique on recourt souvent.

Répartition de responsabilité entre l'architecte et l'entrepreneur

A la répartition légale des tâches entre l'architecte et l'entrepreneur correspond logiquement la répartition des responsabilités respectives.

L'architecte, ayant pour mission légale de concevoir et de contrôler l'exécution des travaux, répondra en principe seul, des vices de conception et de l'adéquation de celle-ci à la nature du sol. Quant à l'entrepreneur, il répondra, en principe seul, des vices d'exécution, à savoir des défauts des matériaux et des défauts dans leur mise en œuvre.

Cependant, il existe entre ces deux intervenants dans l'acte de construire, un devoir de contrôle réciproque de fautes; manquer à ce devoir constitue une faute qui se superpose à celle de l'autre.

L'architecte et l'entrepreneur pourront donc ainsi être éventuellement tenus pour responsables d'un même vice de construction en raison de leur faute respective.

CONCLUSION

Lorsqu'un entrepreneur est interpellé par un maître d'ouvrage dans le cadre de la soi-disant responsabilité décennale de l'entrepreneur, celui-ci vérifiera utilement si les conditions susmentionnées de cette responsabilité sont remplies.

Pour rappel, les juristes de l'organisation professionnelle sont à la disposition des entreprises affiliées pour les aider dans l'analyse des cas concrets auxquels ils sont confrontés.
