

Cote 01,2025,
Fasc. 170

Titre fascicule	Garanties des constructeurs
------------------------	-----------------------------

Auteur	
Prénom	Olivier
Nom	Caron
Qualité	Cabinet CLL Avocats
Qualité	Avocat associé
Qualité	Barreau de Paris

Auteur	
Prénom	Alexandre
Nom	Labetoule
Qualité	Cabinet CLL Avocats
Qualité	Avocat associé
Qualité	Barreau de Paris

--POINTS-CLÉS -----

1. - La **garantie décennale** des constructeurs constitue le fondement juridique le plus fréquemment invoqué pour mettre en cause la responsabilité des constructeurs postérieurement à la réception des travaux. Cette garantie – ou responsabilité – a pour objet de garantir, pendant un délai de 10 ans à compter de la réception des ouvrages, le maître de l'ouvrage contre les dommages qui compromettent leur solidité ou qui les rendent impropres à leur destination (*V. n° 72 à 173*).
2. - La **garantie de bon fonctionnement** dont le régime est calqué sur celui de la garantie décennale, occupe une place relativement limitée parmi les garanties des constructeurs (*V. n° 174 à 193*).
3. - La **responsabilité contractuelle** des constructeurs peut trouver à s'appliquer postérieurement à la réception des travaux dans des cas bien définis : **garantie de parfait achèvement** (*V. n° 10 à 43*), **responsabilité de droit commun pour les réserves à la réception non levées** (*V. n° 44 à 50*), **responsabilité du maître d'œuvre au titre de son obligation de conseil à la réception** (*V. n° 51 à 57*), **responsabilité pour faute assimilable à la fraude ou au dol** (*V. n° 58 à 71*).
4. - Le **procès** opposant le maître de l'ouvrage aux constructeurs au titre des désordres apparus postérieurement à la réception des travaux obéit à sa propre logique contentieuse (*V. n° 194 à 249*) où l'**expertise** occupe une place prépondérante (*V.*

n° 195 à 200) et les **appels en garantie** réciproques entre constructeurs sont fréquents (V. n° 212 et 231).

5. - Les garanties des constructeurs sont régies par des principes de **réparation** identiques (choix entre la réparation en nature et la réparation en argent, date d'évaluation et éléments constitutifs du préjudice, modalités de calcul des intérêts moratoires ou compensatoires, capitalisation des intérêts...) (V. n° 250 à 285).
6. - La réparation des désordres doit couvrir l'**intégralité du préjudice** subi par le maître de l'ouvrage du fait des désordres dont les constructeurs sont reconnus responsables. Le maître de l'ouvrage est donc en droit d'obtenir la réparation non seulement des **désordres** affectant l'ouvrage, mais également des préjudices annexes y afférents (V. n° 258 à 279).
7. - La **répartition finale des charges entre les constructeurs** qui doit être expressément sollicitée par les parties pour être tranchée par le juge, se traduit par l'application d'un pourcentage correspondant à la contribution à la dette respective de chacun des constructeurs condamnés (V. n° 286 à 291).

--COMMENTAIRES-----

Introduction

1. -

Ce fascicule est consacré aux garanties des constructeurs dans le cadre des opérations de construction publique, c'est-à-dire aux différentes formes de responsabilités encourues par les constructeurs envers le maître de l'ouvrage public au titre des désordres survenant à la suite de la réception des travaux.

2. -

Dans les marchés publics de travaux, la réception des travaux donne naissance à un nouveau cadre juridique, relativement complexe, dans lequel coexistent plusieurs systèmes de responsabilité. En effet, outre les garanties post-contractuelles (garantie décennale et garantie de bon fonctionnement) **(II)**, différentes formes de responsabilité contractuelle (garantie de parfait achèvement, responsabilités afférentes aux réserves, responsabilité pour faute assimilable à la fraude ou au dol) **(I)** subsistent au-delà de la réception des travaux. Ces divers fondements juridiques obéissent à des principes de réparation identiques et répondent à la même logique contentieuse **(III)**.

3. - Dommages causés aux tiers

En cas de dommage causé à des tiers par un ouvrage public, la victime peut en demander réparation, même en l'absence de faute, aussi bien au maître de l'ouvrage, au maître de l'ouvrage délégué, à l'entrepreneur ou au maître d'œuvre (CE, 26 févr. 2001, n° 196759, Cie d'assurances Winterthur : *JurisData* n° 2001-062240 ; Lebon T., p. 1044. – Précisant que la responsabilité des constructeurs vis-à-vis des tiers peut être engagée même après la réception de l'ouvrage : CE, sect., 14 févr. 1958, *Sté Thorrand et Cie* : Lebon, p. 104. – CE, sect., 27 nov. 1987, *Sté provençale d'équipement sol. impl.* : Lebon, p. 383). Pour autant, en cas de condamnation de l'une ou de l'autre de ces personnes obligées à la dette vis-à-vis des tiers, la ou les personnes condamnées qui entendraient mettre en cause la responsabilité de l'une ou de l'autre de celles ayant concouru à la réalisation de l'ouvrage public ne peuvent utilement se