

## **15 h 10 : Les garanties : parfait achèvement, biennale, décennale et notion d'impropriété à destination ; analyse de la jurisprudence**

**Par christophe SANSON, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine**

### Sommaire

Introduction : rappel historique sur la responsabilité des constructeurs .....	2
I. La garantie de parfait achèvement.....	3
II. La Garantie biennale ou de bon fonctionnement .....	4
III. La garantie décennale et la notion d'impropriété à destination .....	6
1. Définition de la garantie décennale.....	6
2. Trop court en pratique, le délai d'un an (et un mois) de la Garantie de Parfait Achèvement peut laisser place à l'application de la garantie décennale par le truchement de la notion d'impropriété à destination .....	6
3. Des normes minimales d'isolation acoustique applicables en matière de rénovation par la volonté des tribunaux .....	7
4. Impropriété de l'immeuble à sa destination malgré le respect des normes acoustiques minimales réglementaires .....	8
Conclusion.....	9

## **Introduction : rappel historique sur la responsabilité des constructeurs**

Le régime juridique de la responsabilité des constructeurs prévu par le Code Napoléon ne prévoyait qu'une responsabilité décennale, en cas de vice de construction et qui visait uniquement architectes et entrepreneurs.

Dans ce régime initial, la présomption de responsabilité (c'est-à-dire la responsabilité sans faute prouvée) n'existait que pour les marchés forfaitaires. Pour les autres marchés, la responsabilité décennale reposait sur le fondement de la faute prouvée.

Avec la loi du 3 janvier 1967, le domaine de la responsabilité décennale s'est élargi à toutes les opérations ainsi qu'à toutes les personnes liées au maître d'ouvrage par un contrat de louage ainsi qu'aux vendeurs d'immeubles à construire. C'est à cette époque également qu'apparaît la garantie biennale couvrant les vices apparents et cachés.

La régime juridique actuel est issu de la loi Spinetta du 4 janvier 1978. C'est à cette époque qu'apparaît la garantie dommage ouvrage et l'obligation pour les constructeurs de s'assurer en responsabilité décennale.

Trois « nouvelles » garanties émergent de cette réforme :

- la garantie légale de parfait achèvement ou GPA destinée à remédier aux désordres apparus dans l'année de la réception de l'ouvrage ;
- la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables appelée auparavant « garantie biennale des menus ouvrages » d'où l'expression de garantie biennale qui demeure en pratique ;
- enfin une garantie décennale rénovée avec des critères d'application un peu différents de ce qui existait précédemment.

Il faut bien comprendre que ce système de garantie légale met en place une véritable présomption de responsabilité des constructeurs.

La conséquence en est que le maître d'ouvrage peut mettre en jeu la responsabilité des constructeurs indépendamment de toute faute car il lui suffit

de prouver le dommage. De la même façon, il n'est pas possible pour les constructeurs de s'exonérer de leur responsabilité en prouvant qu'ils n'ont commis aucune faute

Il s'agira dans cette courte intervention de résumer le régime juridique applicable en matière de désordre acoustique immobilier à chacune de ces trois garanties (GPA, biennale et décennale) en évoquant quelques solutions jurisprudentielles.

## **I. La garantie de parfait achèvement**

En application de l'article 1792-6 du Code civil, la garantie de parfait achèvement s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage. Il peut le faire soit au moment de la réception en inscrivant les réserves dans le procès-verbal de réception, soit par notification écrite pour les désordres révélés postérieurement à la réception et au plus tard dans l'année de la réception (d'où le délai d'un an et un mois).

La loi du 4 janvier 1978 a institué, en matière acoustique, un régime particulier de responsabilité concernant les bâtiments à usage d'habitation.

Ce texte, codifié à l'article L. 111-11 du Code de la construction et de l'habitation, prévoit que « les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique. Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du code civil [...] ».

Selon ce texte, le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité de la construction à ces exigences phoniques pendant un an à compter de la prise de possession du bien (ce délai était de six mois avant la loi du 31 décembre 1992). Pour suspendre la prescription d'un an, le premier occupant n'a d'autre solution que d'assigner (même en référé) le promoteur-vendeur qui serait resté sourd à ses réclamations, une lettre recommandée avec avis de réception postal étant insuffisante.

La garantie de parfait achèvement est due, dès lors que les normes minimales d'isolation acoustique n'ont pas été respectées (C.A. Lyon, 9 sept. 2014, M. Dumonteil, *Juris-Data* n° 024778).

Les tribunaux reconnaissent par ailleurs qu'en matière d'insuffisance de l'isolation acoustique, il faut du temps à l'occupant pour s'en apercevoir. Ainsi la Cour de Cassation a précisé que ce n'était qu'à l'usage et non lors de la réception des travaux, que le vice affectant l'isolation phonique avait pu se révéler dans sa vraie nature, dans son ampleur et dans ses conséquences (Cass., 3ème civ., 24 fév. 1993, M. François Peron, RGAT, 1993, 618, obs. d'Hauteville ; Mon. TP, 9 avril 1993, p. 39).

Il en est de même s'agissant d'une climatisation provoquant des nuisances sonores qui n'ont été découvertes que postérieurement à la réception, après la mise en route à plein régime de l'installation (C.A. Paris, 17 avr. 2015, SA AXA FRANCE IARD, *Juris-Data* n° 009144).

## **II. La Garantie biennale ou de bon fonctionnement**

Prévue par l'article 1792-3 du Code civil, la garantie biennale ou de bon fonctionnement est, comme son nom l'indique, d'une durée minimale de 2 ans à compter de la réception.

Elle ne concerne que les éléments d'équipement dissociable des ouvrages c'est-à-dire les éléments qui doivent pouvoir être enlevés sans détérioration, comme, d'après la jurisprudence :

- un chauffe-eau (CA Paris, 8e ch., sect. B, 31 mars 1994, n° 93/009944) ;
- un ballon d'eau chaude (Cass. 3e civ., 29 mars 2011, n° 10-14.540) ;
- ou encore des stores électriques (CA Versailles, 4e ch., 10 juin 2013, n° 11/08226).

Dans ce dernier cas des stores - électriques ou pas, peu importe - la garantie ne joue que pour le dysfonctionnement de ces équipements, pas si les stores en question ne sont pas conformes par exemple aux normes d'isolation acoustique.

Dans cette hypothèse et à condition que le bien, du fait de ce désordre soit jugé impropre à sa destination, c'est la garantie décennale qui jouera (voir ci-dessous).

C'est pourquoi la garantie de bon fonctionnement est rarement évoquée dans les cas de désordres acoustiques immobiliers. Elle peut cependant intervenir lorsqu'un mauvais fonctionnement de l'équipement dissociable est constatée et que ce mauvais fonctionnement se traduit, notamment, par un désordre acoustique, ce qui n'est pas automatique loin de là.

Le cas du disfonctionnement limité au désordre acoustique est cependant aussi à envisager.

On peut penser au portail qui par son bruit intermittent nuit à l'occupant de l'appartement proche ou encore à l'ascenseur récalcitrant qui produit des nuisances sonores anormalement élevées pour les copropriétaires.

Au cas cependant où l'ouvrage du fait de ce disfonctionnement bruyant de l'équipement serait reconnu impropre à sa destination, il y aura plutôt lieu d'envisager la mise en œuvre de la garantie décennale.

Comme la garantie de parfait achèvement, la garantie biennale ou garantie de bon fonctionnement joue automatiquement, sans qu'il y ait besoin d'apporter la preuve d'une faute de l'entrepreneur pour ces seuls éléments (Cour de cassation 3ème Chambre Civile, 10 décembre 2003, pourvoi n°02-12.215, Bull. 2003, III, n°224).

### **III. La garantie décennale et la notion d'impropriété à destination**

#### **1. Définition de la garantie décennale**

En application des articles 1792 à 1792-2 du code civil, tout constructeur est, sauf cause étrangère, responsable de plein droit envers le maître d'ouvrage ou l'acquéreur de l'ouvrage et pendant une durée de 10 ans (après réception des travaux) :

- des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination (C. civ., art. 1792, al. 1<sup>er</sup>) ;
- des dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert ( C. civ., art. 1792-2, al. 1<sup>er</sup>, mod. par ord. n° 2005-658, 8 juin 2005, art. 1<sup>er</sup>, I).

#### **2. Trop court en pratique, le délai d'un an (et un mois) de la Garantie de Parfait Achèvement peut laisser place à l'application de la garantie décennale par le truchement de la notion d'impropriété à destination**

Ce délai d'un an et un mois exactement, dont dispose le premier acquéreur depuis la prise de possession de son appartement à l'encontre des constructeurs étant extrêmement court, la jurisprudence l'a assoupli en admettant que l'acquéreur fasse également jouer la garantie décennale des constructeurs lorsque les défauts d'isolation acoustique rendent l'immeuble impropre à sa destination (Cass., 3<sup>ème</sup> civ., 20 fév. 1991, M. Serge Delaire, *D.* 1991, jurispr. p. 556, note R. Martin : *R. D. Imm.* 1991, p. 350 ; *Gaz. Pal.* 1991, 1, pan. Jurispr. p. 149, *Bull. civ.* III, n° 61 ; *Rev. Administrer*, juill. 1991, p. 28, note Ph. Dubois, *Resp. civ. Et assur.* 1991, *comm.* n° 186 ; C.A. Paris, 17 avr. 2015, SA AXA FRANCE IARD, *Juris-Data* n° 009144).

Ainsi il a été jugé que le fait que les performances acoustiques entre les murs mitoyens soient inférieures de 4 dB par rapport à la réglementation en vigueur rendait l'immeuble impropre à sa destination (C.A. Montpellier, 17 avr. 2014, Monsieur Antoine S., *Juris-Data* n° 011192).

Les dispositions prévues par l'article L. 111-11 du code de la construction et de l'habitation sur les obligations de parfait achèvement dues au titre de l'isolation phonique et rappelées plus haut ne sont donc pas exclusives de la garantie décennale (C.A. Paris, 12 fév. 2014, SA ALLIANZ IARD, *Juris-Data* n° 002875).

Cependant, le non-respect de ces normes minimales d'isolation acoustique aux bruits aériens, aux bruits d'impact, aux bruits d'équipements collectifs et individuels et aux bruits extérieurs, ne pourra donner lieu à réparation sur le fondement de la garantie décennale qu'à condition d'être considéré comme rendant vraiment l'habitation impropre à sa destination.

Le non-respect des normes légales sera alors considéré comme un vice caché (Cass., 3<sup>ème</sup> civ., 1<sup>er</sup> avr. 1992, Le Bugle, *Bull. civ.*, III, n° 107 ; *L.P.A.* 17 janv.1994. n° 7, obs. Magnin ; *D.* 1992, *IR*, p.139 ; C.A. Montpellier, 10 avr. 2014, Madame Martine J., *Juris-Data* n° 034952).

### **3. Des normes minimales d'isolation acoustique applicables en matière de rénovation par la volonté des tribunaux**

Par ailleurs les tribunaux ont tendance à exiger le respect de ces normes minimales d'isolation acoustique en matière de rénovation (C.A. Paris, 16 mai 2014, Madame Marie-Thérèse A, *Juris-Data* n° 010786). Ils considèrent, en effet, que le vendeur-rénovateur doit la garantie des vices cachés, dans le cadre de sa responsabilité décennale. A propos de bruits d'impacts dans une vente en état futur d'achèvement pour la rénovation d'un immeuble de trois siècles on verra : C.A. Rouen, 15 mai 1991, Bordes, *Juris-Data* n° 041593.

*A contrario*, la garantie décennale ne peut être utilement invoquée lorsque le défaut d'isolation acoustique ne rend pas l'immeuble impropre à sa destination (Cass., 3<sup>ème</sup> civ., 8 juill. 2014, M. X. et Mme Y., n° 10-22721 ; Cass., 3<sup>ème</sup> civ., 30 nov. 2010, Syndicat des copropriétaires de la résidence Parc Beau Rivage, n°v09-71354 ; Cass., 3<sup>ème</sup> civ., 10 nov. 1998, M. Ventresque, n° 96-19870, *Resp. civ et assur.* 1999, comm n° 13 ; Mon TP 12 mars 1999, p. 65).

#### **4. Impropriété de l'immeuble à sa destination malgré le respect des normes acoustiques minimales réglementaires**

Un dernier cas de figure mérite d'être évoqué, les juges apprécient parfois en dehors des normes légales, ou lorsque leur respect est assuré, si les désordres acoustiques ont une gravité suffisante pour rendre l'immeuble impropre à sa destination (Cass., ass. plén., 27 oct. 2006, M. X. , n° 05-19408 ; Cass., 3<sup>ème</sup> civ., 21 sept. 2011, Syndicat des copropriétaires Résidence Les Terrasses du Lac, n° 10-22.721).

Ainsi, un ouvrage peut être considéré comme impropre à sa destination et susceptible de voir engager la responsabilité décennale des constructeurs, en cas de défaut de l'isolation acoustique d'une paroi mitoyenne (Cass., 3<sup>ème</sup> civ., 10 oct. 1995, Sté Véra, n° 93-20205) ou de défaut d'isolation phonique aux bruits aériens (Cass., 3<sup>ème</sup> civ., 16 sept. 2003, Cie GAN incendie accidents, n° 02-15031) et ce, alors même que les normes légales d'isolation sont respectées.

Il en est de même lorsqu'un entrepreneur pose un revêtement de sol en marbre sans procéder à la pose d'un isolant phonique, rendant ainsi l'ouvrage impropre à sa destination. Le juge judiciaire rappelle régulièrement que les désordres d'isolation phonique peuvent relever de la garantie décennale, même lorsque les exigences minimales légales ou réglementaires ont été respectées (C.A. Versailles, 3 avr. 2014, Bernadette C., *JurisData* n° 020368).

Cette impropriété à destination peut n'être que partielle et il suffit que l'immeuble soit rendu partiellement impropre à sa destination pour que la garantie décennale puisse être invoquée (C.A. Paris, 27 juin 1984, S.C.I. Auteuil 59, *Juris-Data* n° 024353).

Le fait qu'un seul appartement d'un immeuble soit affecté par des troubles phoniques peut rendre l'immeuble, dans son entier, impropre à sa destination et entraîner la mise en œuvre de la garantie décennale (C.A. Versailles, 18 nov. 1988, M. Muller, *JurisData* n° 049537).

Ainsi, le fait que quelques chambres d'un hôtel soient concernées par un défaut d'isolation phonique suffit à rendre partiellement l'hôtel impropre à sa destination et permet la mise en œuvre de la garantie décennale (C.A. Paris, 28 mai 2014, M. Michel A., *JurisData* n° 011711).



## **Conclusion**

Les solutions un peu exceptionnelles évoquées à l'instant ne doivent pas faire illusion. Même si le juge tient à garder sa part de souveraineté et la puissance créatrice de sa jurisprudence en s'éloignant parfois des sentiers battus, la tendance dominante va dans l'autre sens.

Les juges apprécient le plus souvent l'importance d'un désordre acoustique immobilier pouvant déboucher sur une impropriété à destination sur le seul dépassement des normes réglementaires.

C'est là qu'intervient, avant tout contentieux, le rôle fondamental de l'expert acousticien qui, par son avis amiable, peut aider le maître d'ouvrage et son avocat à apprécier les chances de succès.

**Christophe SANSON**

**Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine**

Docteur en Droit (HDR)

Maître de Conférences

<http://www.christophe-sanson-avocat.fr>

