

MARCHÉS PUBLICS

La garantie décennale des constructeurs

En l'absence de dispositions spécifiques relatives à la responsabilité des constructeurs en droit public, le juge administratif s'inspire très largement des principes édictés par le Code civil pour les marchés privés. Tour d'horizon des règles à connaître : champ d'application, bénéficiaires et débiteurs de la garantie, computation du délai et étendue de la réparation.

PAR CYRIL LAROCHE

Docteur en droit, avocat à la Cour

Comment définir la garantie décennale dans un marché public de travaux ?

La garantie décennale est celle par laquelle tout constructeur garantit la réparation intégrale, pendant dix ans, des désordres graves subis par un bâtiment ou un ouvrage de génie civil construit dans le cadre d'un marché public de travaux et qui n'étaient pas apparents lors de sa réception.

Qui est le bénéficiaire de la garantie décennale ?

La garantie décennale bénéficie au propriétaire de l'ouvrage construit. Toutefois, si le propriétaire a souscrit une assurance dommages-ouvrage (DO), l'assureur est subrogé dans les droits du propriétaire pour bénéficier de la garantie décennale dans la limite du montant de l'indemnité d'assurance versée en cas de désordre. Si le propriétaire vend l'ouvrage, l'acquéreur bénéficie de la garantie décennale, sauf à ce que l'acte de vente réserve au propriétaire initial le droit de la mettre en œuvre.

Qui sont les débiteurs de la garantie décennale ?

Ce sont les constructeurs de l'ouvrage liés au pouvoir adjudicateur par un marché public : l'architecte qui a conclu un marché de maîtrise d'œuvre, et les entreprises parties aux marchés publics conclus pour la construction de l'ouvrage. L'article L. 111-24 du Code de la construction et de l'habitation dispose expressément que la garantie décennale s'applique aux contrôleurs techniques. Au contraire, le maître d'ouvrage délégué, le conducteur d'opération et le coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé (SPS) ne sont pas soumis à la garantie décennale car ils ne sont pas des constructeurs de l'ouvrage. Les sous-traitants des titulaires des marchés publics de travaux et les bureaux d'étude technique des maîtres

d'œuvre ne peuvent pas voir leur responsabilité décennale engagée par le pouvoir adjudicateur dès lors qu'ils n'ont pas de lien contractuel avec lui.

La garantie décennale s'applique-t-elle aux fabricants ?

Un fabricant conclut un contrat avec le titulaire d'un marché public de travaux pour fournir un ouvrage, une partie d'ouvrage ou des éléments d'équipement. Le fabricant n'a donc pas de lien contractuel avec le pouvoir adjudicateur. Il n'est donc pas, en principe, soumis au régime juridique de la garantie décennale. Toutefois, par exception, le juge administratif s'inspire de l'article 1792-4 du Code civil pour considérer que la garantie décennale peut s'appliquer solidairement au titulaire d'un marché public et au fabricant d'Epers (éléments pouvant entraîner la responsabilité solidaire). Est qualifié d'Epers un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement qui a, d'une part, été conçu et produit pour satisfaire, en état de service, des exigences précises et déterminées à l'avance et qui, d'autre part, a été mis en œuvre sans modification par le titulaire du marché conformément aux règles édictées par le fabricant.

Quels sont les désordres graves garantis par le constructeur ?

Le constructeur garantit les désordres qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments d'équipement qui fait indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert, quel que soit le vice à l'origine du désordre. La garantie décennale s'applique également aux désordres qui affectent un élément constitutif de l'ouvrage ou l'un de ses éléments d'équipement, dissociable ou non dudit ouvrage, de telle sorte qu'ils le rendent impropre à sa destination.

Les désordres doivent-ils être cachés à la réception pour être garantis ?

Les désordres garantis sont ceux qui sont apparus dans le délai de dix ans suivant la date de signature du procès-verbal de réception des travaux. Au contraire, les désordres apparents lors de la réception des travaux ne peuvent pas engager la responsabilité décennale d'un constructeur, sauf s'ils ont fait l'objet de réserves. Les désordres décelables dès la première utilisation de l'ouvrage réceptionné ou dont l'apparition était prévisible lors de la réception des travaux ne

CE QU'IL FAUT RETENIR

- La garantie décennale est celle par laquelle tout constructeur garantit la réparation intégrale pendant dix ans des désordres graves subis par un bâtiment ou un ouvrage de génie civil construit dans le cadre d'un marché public de travaux et qui n'étaient pas apparents lors de sa réception.
- En principe, le bénéficiaire de la garantie est le propriétaire de l'ouvrage. Il met en œuvre cette garantie tant pour les désordres qui sont susceptibles dans un délai interruptible de dix ans de

compromettre la solidité de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments d'équipement que pour ceux qui affectent un élément constitutif ou un élément d'équipement de l'ouvrage qui le rendent impropre à sa destination.

- Les débiteurs de la garantie décennale sont les constructeurs de l'ouvrage liés par contrat avec le pouvoir adjudicateur et, le cas échéant, les fabricants d'éléments pouvant entraîner la responsabilité solidaire (Epers).

FICHE PRATIQUE

sont pas davantage pris en charge au titre de la garantie décennale, même s'ils n'étaient pas apparents à la date de la signature du procès-verbal de réception des travaux.

Qu'en est-il lorsque la réception des travaux est tacite ?

Le délai de garantie de dix ans court alors à compter de la date à laquelle les intervenants au marché public de travaux ont manifesté leur commune intention de réceptionner l'ouvrage, soit, le plus souvent, lorsque le pouvoir adjudicateur a pris possession de l'ouvrage. Toutefois, une telle réception tacite est exclue pour les marchés dont le CCAG travaux est une pièce contractuelle : celui-ci prévoit en effet que la prise de possession d'un ouvrage ne doit pas précéder sa réception, sauf urgence et sous réserve de l'établissement préalable d'un état des lieux contradictoire.

Quid des désordres qui ont fait l'objet de réserves lors de la réception des travaux ?

Concernant les travaux sur lesquels portent les réserves, le délai de la garantie décennale court pendant dix ans à compter du jour où le pouvoir adjudicateur a levé les réserves.

Le point de départ du délai de la garantie décennale est-il le même pour tous les constructeurs ?

Oui.

Le délai de dix ans pour engager la responsabilité d'un constructeur peut-il être interrompu ?

Le délai de la garantie décennale est interrompu dans divers cas :

- lorsque le constructeur reconnaît sa responsabilité dans les désordres. Cette reconnaissance de responsabilité peut se manifester par l'exécution des travaux de réparation des désordres ou par un engagement non équivoque de remédier aux désordres ;
- lorsque le propriétaire de l'ouvrage notifie un titre exécutoire à un constructeur pour obtenir le paiement des travaux de réparation des désordres ;
- en cas de délivrance d'une assignation au fond ou en référé à un constructeur à la demande du propriétaire de l'ouvrage aux fins d'obtenir la réparation des désordres sur le fondement de la garantie décennale ;
- lorsque le propriétaire de l'ouvrage présente des conclusions reconventionnelles tendant à mettre en œuvre la responsabilité décennale d'un constructeur alors qu'un procès a été intenté à son encontre ;
- en cas d'appel en garantie d'un premier constructeur à l'égard d'un second constructeur dans le cadre d'un procès relatif à la construction de l'ouvrage.

Quel est l'effet d'une interruption du délai de la garantie décennale ?

Le délai interrompu recommence à courir pour une nouvelle période de dix ans à compter de l'acte interruptif. Cette interruption n'a d'effet que pour les désordres reconnus par le constructeur ou désignés par le propriétaire de l'ouvrage. Elle ne concerne que les constructeurs visés par l'acte interruptif.

Les travaux exécutés pour remédier aux désordres en application de la garantie décennale sont-ils eux-mêmes garantis ?

Ces travaux bénéficient de la garantie décennale dans les mêmes conditions que les travaux initiaux.

Que recouvre l'obligation de garantie décennale ?

Le débiteur de la garantie décennale est tenu de réparer les préjudices de toute nature directement causés par les désordres ou de verser une indemnité qui répare intégralement ces préjudices. Il ne saurait, en revanche, être contraint d'exécuter des travaux qui donneraient une plus-value à l'ouvrage. Le montant de l'indemnité versée au bénéficiaire de la garantie décennale doit prendre en compte la vétusté de l'ouvrage à la date à laquelle les désordres sont survenus.

L'obligation des débiteurs de réparer intégralement les désordres couverts par la garantie décennale est-elle solidaire ?

Les constructeurs sont débiteurs de la garantie décennale dans la limite des désordres qui leur sont imputables. Toutefois, si ces constructeurs sont membres d'un groupement d'entreprises solidaires, le bénéficiaire de la garantie décennale peut demander à un ou plusieurs des membres de ce groupement de réparer les désordres, même si ces derniers ne leur sont pas imputables.

Les débiteurs de la garantie décennale peuvent-ils s'exonérer de leur responsabilité ?

Les constructeurs ne peuvent pas prévoir une clause d'exonération totale de leur responsabilité décennale dans les marchés passés avec le pouvoir adjudicateur. Toutefois, ils peuvent prévoir une clause qui limiterait leur responsabilité, sauf si les désordres sont causés par une faute lourde. En outre, les débiteurs de la garantie décennale peuvent être totalement ou partiellement exonérés de leur responsabilité si les désordres sont imputables au pouvoir adjudicateur. Enfin, leur responsabilité décennale ne saurait être engagée pour des désordres causés par un cas de force majeure. ■

TEXTES DE RÉFÉRENCES

Articles 1792 à 1792-5 du Code civil.