

ALTA-JURIS
INTERNATIONAL

LETTRE D'INFORMATION IMMOBILIER



ANNEE 2015 juin N°81

***Aggravation
des
Désordres
et
Responsabilité
décennale***



**Jean-Jacques Salmon
Philippe Salmon
Christine Baugé
David Alexandre**

Droit immobilier
Droit de la construction
Droit commercial
Droit de la famille
Droit du travail

**SALMON & Associés
Avocats
Parc Athéna
1 rue Albert Schweitzer
14280 Saint Contest
Tel 02 31 34 01 30
Fax 02 31 78 04 39**

www.altajuris-caen.com
selarl.salmon@altajuris-caen.com

AGGRAVATION DES DESORDRES ET RESPONSABILITE DECENNALE

La jurisprudence admet la théorie des désordres évolutifs, lesquels sont susceptibles d'être pris en charge dans le cadre de la garantie décennale des constructeurs tirée de l'article 1792 du Code civil à certaines conditions.



Le désordre évolutif est défini comme « celui qui, né après l'expiration du délai décennal, trouve son siège dans l'ouvrage où un désordre de même nature a été constaté présentant le caractère de gravité requis par l'article [1792](#) du code civil (atteinte à la solidité ou à la destination de l'immeuble) et a fait l'objet d'une demande de réparation pendant le délai décennal. »

Ainsi, la responsabilité décennale des constructeurs peut être recherchée à la condition que les désordres persistants soient la conséquence de l'aggravation ou la suite des désordres initiaux dénoncés dans le délai.



Dans un arrêt rendu le 11 mars 2015, la Cour de Cassation casse un arrêt d'appel qui avait débouté le maître d'ouvrage de son action contre l'assureur de l'entreprise initiale alors qu'elle avait retenu que les désordres apparus deux ans après la réception de l'ouvrage s'étaient aggravés et avaient perduré malgré les travaux de renforcement exécutés en 1999 conformément aux préconisations de l'Expert judiciaire et que ces désordres étaient évolutifs et pouvaient compromettre la stabilité de l'ouvrage.

En sus de l'action à l'encontre de l'assureur de l'entrepreneur initial, la Cour de Cassation retient la responsabilité de l'Expert judiciaire sur le fondement de l'article 1382 du Code civil dès lors qu'il avait partiellement identifié l'origine du désordre initial et qu'il avait donné des préconisations insuffisantes



Enfin, la Cour de Cassation retient la responsabilité de l'entreprise intervenue sur les préconisations de l'Expert pour manquement à son obligation de conseil sur le fondement de l'article 1147 du Code civil.

En résumé, il est possible à certaines conditions d'engager la responsabilité décennale d'un constructeur même si le délai de 10 ans est dépassé. Ainsi en est-il lorsque les premiers désordres avaient fait l'objet d'une indemnisation insuffisante par l'assureur et que les travaux de reprise préfinancés par l'assureur se sont révélés inefficaces.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Christine BAUGE, Avocat à CAEN