

Sans titre
Architecte entrepreneur - Responsabilité - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - Garantie

décennale - Domaine d'application - Désordres affectant l'isolation phonique - Possibilité.

(Assemblée plénière, 27 octobre 2006, Bull. n° 12, p. 44, BICC n° 653, p. 43, rapport de Mme Lardet et avis de M. Guérin

L'article L. 111-11 du code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), qui régit, depuis la loi n° 78-12 du 4 janvier

1978, modifiée par la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, la matière de l'isolation phonique dispose que :

les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir

Sans titre
les prescriptions
légales ou réglementaires relatives
aux exigences minimales
requisés en matière d'isolation
phonique ;
les travaux de nature
à satisfaire à ces exigences,
relèvent de la garantie de
parfait achèvement, visée à l'artic
le

1792-6 du code civil reproduit à l'
article L. 111-19;

Le vendeur ou le promoteur immobili
er est garant, à l'égard du premier
occupant de chaque logement, de la

conformité à ces
exigences pendant un an à compter
de sa prise de possession.

L'isolation phonique des bâtiments
d'habitation relève donc de la gara
ntie de parfait achèvement, laquell
e n'est due,

selon l'article 1792-6 du code civi
l, que par l'entrepreneur et non pa

Sans titre

pour les autres locataires d'ouvrage, le délai de la

garantie étant limité à un an à compter de la réception pour l'entrepreneur, et de la prise de possession pour le

vendeur ou le promoteur.

Dans le souci d'assurer la protection du maître de l'ouvrage en présence d'un texte qui lui était assez peu favorable,

des arrêts de la troisième chambre civile ont décidé :

le 20 février 1991 (Bull., III, n ° 61, p.36) : qu'il ne pouvait être faite application de la forclusion de l'article L.111-11

du C.C.H. sans rechercher si une réception était intervenue et si les désordres n'étaient pas de nature à rendre

l'immeuble impropre à sa destination

Sans titre

n ;

le
1er avril 1992 (Bull., III, n° 107,
p.65) : que les désordres d'isolat
ion phoniques, même lorsqu'ils prov
iennent

d'un non-respect des prescriptions
légales, peuvent donner lieu à répa
ration sur le fondement de la
garantie

décennale lors qu'ils sont constitu
tifs d'un vice caché rendant l'ouvr
age impropre à sa destination. Est,
dès lors,

justement écarté la forclusion prév
ue par l'article L. 111-11 du C.C.H
. invoquée par le promoteur-vendeur
(rapport

annuel 1992 de la Cour
de cassation, p. 284 et 285).

Il était donc acquis,
ainsi que le rappelait le
commentateur au rapport annuel, que
la garantie décennale, pour les
désordres acoustiques

Sans titre
comme pour les autres désordres,
demeure le principe et que les
textes spécifiques ne doivent
recevoir application que
dans les cas prévus et dans la
mesure où les conditions de la
garantie décennale ne sont pas

réunies. Il appartient, en conséque
nce, aux juges du fond d'examiner c
e point, et le cas échéant, d'en ti
rer les

conséquences quant à l'application
de l'assurance "dommages-ouvrage".

C'est le même souci d'une plus gran
de protection du maître de l'ouvrag
e qui avait conduit la troisième
chambre civile

le 21 février 1990 (Bull., III, n°
59, p.31) à écarter la forclusion d
e l'article L.111-11 du C.C.H. dès
lors que les

troubles acoustiques
trouvaient leur origine, non pas
dans une inobservation des règles
légales, mais dans un défaut

Sans titre

de conformité aux stipulations contractuelles imputable au promoteur;

L'arrêt rendu par l'assemblée plénière de la Cour de cassation le 27 octobre 2006 (Bull., Ass. Plén., n° 12) confirme et

complète cette jurisprudence en estimant que les désordres d'isolation phoniques peuvent relever de la garantie

décennale, même en cas de respect des exigences légales ou réglementaires, et qu'il ne peut être déduit de la seule

conformité aux normes applicables en la matière l'absence de désordres relevant de cette garantie.

Est donc conforté le principe selon lequel la garantie de parfait achèvement n'est pas exclusive de l'application de la

garantie décennale, et

Sans titre
maintenue la primauté donnée au
texte général sur les dispositions
spéciales permettant de

faire jouer le mécanisme de l'assurance
obligatoire et donc d'obtenir
sûrement l'indemnisation des
dommages. Le

maître de l'ouvrage peut donc libre
ment mettre en oeuvre, à son choix,
la garantie de parfait achèvement
ou la

garantie décennale lorsque les désor-
dres d'isolation phonique rendent
l'immeuble impropre à sa
destination.

Architecte entrepreneur
- Responsabilité -
Responsabilité à l'égard du
maître de l'ouvrage - Garantie

décennale - Domaine
d'application - Désordres évolutifs
- Condition

janvier 2006 **Sans titre**
(Bull. n° 17)