

VICES DE CONSTRUCTION ET MALFAÇONS EN DROIT DE LA CONSOMMATION

Intervention du 24 septembre 2020

- Définition simplifiée du droit de la consommation ;
- Limitation du sujet au droit de la consommation (exclusion des permis de construire, troubles du voisinage...);
- Limitation du sujet aux malfaçons / vices de construction.

I LES GARANTIES LEGALES PESANT SUR LE CONSTRUCTEUR

- Différence entre les garanties contractuelles et les garanties légales (exemple hors construction : l'acquisition d'un ordinateur dans un supermarché)

Dans le domaine qui nous intéresse, la plupart des garanties mises en œuvre sont des garanties **légales**, elles sont d'ailleurs, **d'ordre public**, c'est-à-dire que le constructeur ne peut pas y déroger, même par contrat. Elles sont réglementées par les textes.

Il peut toutefois y avoir d'autres garanties prévues par le contrat : il convient alors de bien les étudier pour les mettre en œuvre, car elles ne sont pas réglementées.

Les trois garanties légales pesant sur le constructeur après la réception des travaux

GARANTIE	MISE EN OEUVRE	AVANTAGES	INCONVENIENTS
<p>Garantie de Parfait Achèvement</p> <p>1 AN A COMPTER DE LA RECEPTION</p> <p><i>Article 1792-6 Code civil</i></p>	<p>- Réserves mentionnées au PV de réception pour les désordres alors apparents</p> <p>- Envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception pour les désordres vus plus tard.</p> <p>Mise en œuvre détaillée par la suite (II).</p>	<p>Extrêmement efficace.</p> <p>Couvre tous les désordres signalés, peu importe leur importance et leur nature (hors usage normal)</p>	<p>Délai d'action très court (1 an)</p> <p>Risque de prescription. Être très vigilant.</p> <p>Les courriers n'interrompent pas la prescription !</p>
<p>Garantie de bon fonctionnement ou « Biennale »</p> <p>2 ANS A COMPTER DE LA RECEPTION</p> <p><i>Article 1792-3 Code civil</i></p>	<p>- Réserves mentionnées au PV de réception pour les désordres alors apparents</p> <p>- Envoi d'un courrier recommandé avec accusé de réception pour les désordres vus plus tard.</p> <p>Mise en œuvre détaillée par la suite (II).</p>	<p>Prescription moins courte que la garantie de parfait achèvement.</p> <p>Couvre tous les dysfonctionnements d'équipements.</p>	<p>- Objet limité aux équipements dissociables</p> <p>- Prescription relativement courte</p>
<p>Garantie Décennale</p> <p>10 ANS A COMPTER DE LA RECEPTION</p> <p><i>Article 1792-2 Code civil</i></p>	<p>- Envoi d'un recommandé pour faire état des désordres et demander l'intervention ;</p> <p>- Contacter votre assurance Dommages Ouvrages (normalement obligatoire) ;</p> <p>- Eventuellement procéder à une expertise amiable mais ne pas perdre trop de temps : généralement le juge ne s'en contentera pas et exigera une expertise judiciaire ;</p> <p>- S'assurer que l'assureur de l'entrepreneur est présent</p> <p>- Envisager rapidement de saisir le tribunal en référé-expertise</p> <p>Mise en œuvre détaillée par la suite (II).</p>	<p>Obligation d'assurance pour l'entrepreneur.</p> <p>Permet de vous couvrir en cas d'insolvabilité de l'entreprise ou de liquidation.</p> <p>Prescription tlongue</p>	<p>Ne couvre que les dommages qui compromettent la solidité du bâti ou qui le rendent inhabitable ou impropre à l'usage auquel il est destiné</p> <p>Nécessite très souvent l'intervention du tribunal ou au moins la tenue d'une expertise judiciaire.</p>

A FAIRE	A NE PAS FAIRE
<ul style="list-style-type: none"> - Demander en amont les coordonnées et le numéro de contrat de l'assureur pour la décennale ; s'informer si l'entrepreneur est couvert pour les autres garanties ; - Procéder éventuellement à la retenue des cinq pourcents <u>si et seulement si le contrat le prévoit</u> - Favoriser l'amiable pour gagner du temps (et éviter d'avancer trop de frais) mais faire très attention aux risques de prescriptions (surtout pour l'annale et la biennale). ATTENTION : les démarches amiables n'interrompent pas la prescription. Se faire accompagner par UFC ou par un avocat s'il y a un doute sur ce point. - Constituer un dossier de preuves (photographies datées, constats d'huissier...) - Sur les échanges rester sobre et factuel : ne pas oublier qu'elles pourront être produites en justice - Conserver tous les échanges dans leur format original- y compris les accusés de réception ; - Souscrire une assurance Dommages/ouvrages (par principe obligatoire, et qui permet une indemnisation rapide en cas de dommages couvert par la décennale) 	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas accepter de promesses/informations orales - toujours exiger un écrit - Ne pas multiplier les expertises amiables – engendre des frais et le juge exigera quasiment systématiquement une expertise judiciaire (hors cas très simples) ; - Ne pas accepter trop vite de signer une indemnisation amiable, une transaction, sans avoir vérifié que l'intégralité de votre dommage sera réparé ou sans avoir vérifié que le désordre ne risque pas de s'aggraver.

II Malfaçons/vices de construction : FAIRE VALOIR SES DROITS

Schéma simplifié (les étapes ne sont pas détaillées et certaines étapes ne sont pas obligatoires)

Constitution de preuves (photographies, constats d'huissier, expertise amiable...)



Contacteur son/ses assurances : Dommage Ouvrage et Protection juridique



Rédaction d'une mise en demeure par LRAR
(Modèle sur site internet UFC ou Avocat)



Entrepreneur de bonne foi – Accepte d'intervenir :

- Mettre en place par écrit un délai pour sa nouvelle intervention ;
- Garder en tête les délais de prescription

Refus d'intervenir/Intervention tardive

Les derniers recours amiables

- Intervention d'UFC QUE CHOISIR si le délai de prescription le permet (Permet de résoudre un grand nombre de cas)
- Dernière mise en demeure par courrier d'avocat, toujours si les délais le permettent
- Saisine du médiateur/conciliateur (sous réserve qu'il y en ait un). Normalement obligatoire pour litiges <10 000 euros

Si échec des dernières tentatives de résolution amiable du litige

Saisine du juge des référés du Tribunal Judiciaire

Exception à la règle : le tribunal territorialement compétent peut être le vôtre
R. 631-3 du Code de la consommation

Recours à l'avocat obligatoire sauf si la valeur du litige est inférieure ou égale à 10 000 euros (à démontrer)

A l'issue de l'audience, le juge des référés désigne un expert et prévoit le montant de la consignation due



Opérations d'expertise



Rapport d'expertise et Dires



Saisine du Tribunal judiciaire (après nouvelles négociations) sur la base du rapport d'expertise

- Chambre de proximité (ou tribunal de proximité) pour les litiges < 10 000 euros Avocat non obligatoire. Par requête pour litiges < 5000 euros ou par assignation (huissier) <10 000 euros : possibilité de saisir le tribunal en injonction de faire
- Tribunal judiciaire (litiges > 10 000 euros) Avocat obligatoire

Conclusion

- Point sur les délais
- Point sur le financement de la procédure (protection juridique, aide juridictionnelle, article 700 du CPC)

Uniquement si expertise nécessaire