

**INTERVENTION de Monsieur le Conseiller Claude CRETON
Magistrat honoraire**

Marly le 30.01.2025

L'impropriété à destination est d'abord une notion juridique qui constitue l'une des conditions de la garantie décennale des constructeurs et qu'il appartient donc au juge de caractériser sur la base des éléments de fait constatés par l'expert. Par conséquent, puisque les décisions d'expertise donnent systématiquement à l'expert la mission de dire si les désordres rendent l'immeuble impropre à sa destination, il appartient à l'expert d'apporter les éléments matériels qui vont permettre au juge de caractériser ou non l'impropriété de l'immeuble à sa destination à partir de la définition juridique de cette notion telle qu'elle a été dégagée par la jurisprudence puisque la loi ne la définit pas

J'envisage, dans un premier temps, de m'attacher à la notion d'impropriété à destination telle qu'elle est appréciée par la jurisprudence et, ensuite, de revenir sur le cadre juridique de l'action fondée sur l'impropriété à destination car dans certains cas la loi Spinetta n'exclut pas la possibilité pour le demandeur d'agir sur la base d'autres textes.

LA DETERMINATION DE L'IMPROPRIETE A DESTINATION PAR LE JUGE

Si l'article 1792 du code civil s'applique lorsque les dommages compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination, c'est l'impropriété à destination qui est généralement invoquée car elle est beaucoup plus large que l'atteinte à la solidité qu'elle recouvre puisqu'un ouvrage dont la solidité est compromise devient impropre à sa destination.

Par ailleurs, la notion de dommage visée par l'article 1792 du code civil a pour conséquence que la garantie légale s'applique aussi bien aux vices de construction qu'aux défauts de

conformité dès lors que ces vices ou ces défauts compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination.

L'impropriété à destination est ainsi devenue l'élément essentiel de la mise en jeu de la garantie décennale. Il appartient au juge de la caractériser pour retenir la garantie décennale qui ne peut être engagée sur la base de la seule constatation d'un vice de construction, quelle que soit sa gravité. Il s'agit d'une notion qui n'est pas précisément définie par la loi et que la jurisprudence a été amenée à préciser.

Il convient d'abord de rappeler les critères utilisés par le juge pour définir l'impropriété à destination et ensuite d'étudier quelques situations particulières qui échappent aux règles normales.

A – LES CRITERES DE QUALIFICATION DE L'IMPROPRIETE A DESTINATION

1 – La conception objective de l'impropriété à destination

Cette conception conduit à déterminer l'usage normal auquel l'ouvrage est destiné et à rechercher si les désordres rendent l'immeuble impropre à sa destination. Par conséquent, l'impropriété à destination ne s'appréciera pas de la même manière selon que l'immeuble est destiné à l'habitation, à des bureaux, à un entrepôt, à une salle des fêtes...

2 – La conception subjective de l'impropriété à destination

- La prise en compte de l'environnement de l'immeuble et des circonstances de son utilisation

Selon la conception subjective de l'impropriété à destination, le juge doit s'attacher d'abord à l'environnement de l'immeuble et aux circonstances de son utilisation.

L'environnement de l'immeuble va ainsi permettre de retenir l'impropriété à sa destination lorsqu'il est sujet à des nuisances sonores particulières liées à sa situation, par exemple lorsqu'il

est situé sous une ligne de passage aérien, alors même que les normes légales et réglementaires ont été respectées.

Il a été également admis qu'un immeuble destiné à une salle des fêtes mal insonorisée présentait un désordre décennal. Ce qui est intéressant dans cette décision, c'est que cette garantie bénéficiait au propriétaire de l'ouvrage alors que les dommages étaient subis par les riverains. Il apparaît ainsi que le fondement de la garantie décennale est bien constitué par la seule démonstration que le dommage à l'ouvrage l'a rendu impropre à sa destination, peu important la victime du dommage causé par cette impropriété à destination qui est généralement le propriétaire de l'immeuble mais qui peut aussi être des tiers.

L'intérêt de l'application du critère subjectif de l'impropriété à destination concerne aussi les désordres esthétiques puisque, selon une conception objective, l'existence de désordres seulement esthétiques ne peut en principe déclencher la garantie décennale car, de manière objective, ils ne rendent pas l'immeuble impropre à sa destination. La garantie légale pourra cependant être appliquée lorsque, compte tenu de l'utilisation particulière de l'immeuble ou de son environnement, il en résulte une impropriété à destination. C'est ce qui a été jugé au profit d'une entreprise qui, pour l'exercice particulier de son activité, avait besoin d'un sol parfaitement blanc, ou du propriétaire d'un immeuble d'un grand intérêt architectural affecté de désordres esthétiques en façade, ou encore de l'exploitant d'un hôtel de très haut standing également affecté de désordres esthétiques.

- La destination convenue

Le critère d'appréciation subjective de l'impropriété à destination permet également de retenir la destination qui avait été prévue par les parties. Tel sera le cas lorsque le vendeur en l'état futur d'achèvement s'était engagé à livrer un appartement d'un très haut niveau de qualité et de confort mais dont l'isolation phonique ne présente pas ces caractéristiques alors

même que les « cloisons étaient conformes aux normes en vigueur pour un logement de moindre qualité ».

B – LES CAS PARTICULIERS D'IMPROPRIETE A DESTINATION

1- Les performances énergétiques

L'impropriété à destination en matière de performances énergétiques est maintenant définie par la loi de 2012 qui s'applique à tous les bâtiments dont le permis de construire a été déposé depuis le 1^{er} janvier 2013.

La nouvelle réglementation thermique de 2012 est applicable à tous les bâtiments dont le permis de construire a été déposé depuis le 1^{er} janvier 2013. La question se pose donc de savoir quelle responsabilité sera encourue par les constructeurs en cas de non-respect de cette réglementation ou en cas de dommages en dépit de son respect : s'agira-t-il de la responsabilité décennale au motif que l'ouvrage est rendu impropre à sa destination ou de la responsabilité contractuelle de droit commun ?

L'article L. 111-13-1 du code de la construction et de l'habitation énonce les conditions exigées pour retenir l'impropriété à destination. Ces trois conditions, qui sont cumulatives, sont les suivantes :

- il faut un défaut lié aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage, de l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipement, c'est-à-dire que le défaut de performance énergétique doit être lié à un désordre matériel de l'ouvrage ou de la partie d'ouvrage considérée ;
- il faut un dommage en raison d'« une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant » ; il appartiendra aux juges d'apprécier le caractère exorbitant par référence à une consommation énergétique normale ;

- il faut enfin que les « conditions d'usage et d'entretien » soient « appropriées », ce qu'il appartiendra à l'utilisateur de démontrer.

À supposer que l'impropriété à la destination ne soit pas retenue, la victime pourra rechercher la responsabilité du constructeur sur le fondement de la responsabilité de droit commun, ce qui suppose la démonstration d'une faute, d'un dommage et d'un lien de causalité entre les deux.

2- Les dommages futurs

Ce sont les désordres qui ne rendent pas l'immeuble impropre à sa destination lorsqu'ils sont constatés mais dont on sait, de façon certaine, qu'ils auront cette conséquence avant l'expiration de la garantie décennale. La jurisprudence admet l'application préventive de cette garantie mais il faut que la réalisation du dommage soit certaine et non seulement éventuelle, que l'aggravation du dommage rende l'immeuble impropre à sa destination et que cette aggravation intervienne dans le délai de la garantie décennale.

3- Les dommages évolutifs

Un dommage évolutif est caractérisé en cas d'aggravation ou de réapparition après le délai décennal d'un désordre décennal qui a été dénoncé dans ce délai. Il permet ainsi d'engager la garantie du constructeur après l'expiration de ce délai.

Il faut que le désordre ait été dénoncé dans le délai de dix ans suivant la réception de l'ouvrage et qu'il rende déjà l'immeuble impropre à sa destination, que le dommage constaté après le délai décennal rende également l'immeuble impropre à sa destination et, enfin, que ce dommage soit dû à l'aggravation, la réapparition, la conséquence ou l'extension du désordre décennal qui avait été précédemment constaté, ce qui exclut l'application de la garantie en cas d'apparition d'un désordre nouveau.

LE CADRE JURIDIQUE DE L'ACTION FONDEE SUR UN DESORDRE RENDANT L'IMMEUBLE IMPROPRE A SA DESTINATION

Le principe est que lorsque les conditions de la garantie décennale des constructeurs sont réunies, cette garantie est seule applicable : c'est une application de la règle *specialia generalibus derogant*, en vertu de laquelle le droit spécial prévaut sur le droit commun auquel il déroge. Mais dans certains cas, d'autres règles juridiques restent applicables.

A – APPLICATION DU PRINCIPE : LA GARANTIE DECENNALE EST SEULE APPLICABLE

- Travaux de construction

C'est l'hypothèse classique visée par la loi Spinetta.

- Vente d'immeuble à construire :

Le vendeur d'immeuble à construire est assimilé à un constructeur, de sorte qu'il est tenu "*des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code*" (*C. civ., art. 1646-1, al. 1er*).

- Vente d'immeuble à rénover

Lorsque les travaux de rénovation d'un ouvrage à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation sont réalisés dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover, l'article L. 262-2, alinéa 1 et 3, du Code de la construction et de l'habitation dispose que la responsabilité du vendeur peut être engagée sur les fondements des articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil, à compter de la réception des travaux. En

subordonnant la mise en jeu des garanties légales à l'existence d'un désordre affectant la partie neuve, le législateur paraît écarter la réparation des dommages aux existants.

B – EXCLUSION DU PRINCIPE

- Vente après achèvement :

Aux termes de l'article 1792-1, 2^o du Code civil, est réputé constructeur « toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ». En cette qualité de constructeur, le vendeur après achèvement est donc tenu comme le vendeur d'immeuble à construire des garanties biennale et décennale. Encore faut-il que les travaux réalisés soient « assimilables, par leur importance, à des travaux de construction d'un ouvrage ». Cette solution s'applique aussi bien au particulier qu'au professionnel, par exemple au marchand de biens qui vend un immeuble après rénovation et au lotisseur qui vend un terrain équipé de VRD.

Peu importe donc que le vendeur ait réalisé l'ouvrage dans son intérêt propre, et non en vue de la vente.

Peu importe également que la vente intervienne immédiatement après l'achèvement ou bien plus tard, dès l'instant qu'on est dans la limite des dix ans.

Et, comme les garanties des articles 1792 et suivants sont d'ordre public, ces profanes vendeurs ne pourront prévoir une clause d'exonération de garantie (article 1792-5 du code civil).

En revanche, n'est pas réputé constructeur au sens de l'article 1792-1, 2^o celui qui vend en l'état, en cours d'exécution des travaux, une maison qu'il construit ou fait construire ou a rénové ou fait rénover.

En outre, l'ouvrage doit avoir fait l'objet d'une réception puisque c'est une condition prévue par les articles 1792 et suivants. Lorsque le maître de l'ouvrage est lui-même le constructeur, il n'y a pas de réception. Le délai de garantie court alors du jour de

l'achèvement, ce qui pose la question délicate de la notion d'achèvement.

Enfin, l'appréciation du caractère apparent ou caché du désordre doit se faire au jour de la réception, et non à celui de la vente, ce qui a pour conséquence que le vendeur pourra être tenu de garantir les défauts apparents aux yeux du vendeur le jour de la vente.

Le vendeur étant par ailleurs légalement tenu envers l'acquéreur de la garantie des vices cachés (article 1641 du code civil), la jurisprudence a admis, à l'inverse de la solution retenue en matière de vente d'immeuble à construire ou à rénover, que « l'action en garantie décennale n'est pas exclusive de l'action en garantie des vices de l'article 1641 du code civil ».

La règle de l'article 1792-1,2° risque d'entraîner un raccourcissement du délai d'action de dix ans qui court du jour de la réception de l'ouvrage et non du jour de la vente et qui peut se trouver considérablement réduit lorsque la vente intervient à une date très éloignée de la réception. Si, par exemple, la vente intervient neuf ans après la réception, la garantie décennale ne sera due que pendant un an.

C'est sans doute ce qui a poussé la Cour de cassation à juger que l'acquéreur pouvait, à son choix, exercer l'action en garantie des articles 1792 et suivants du Code civil, s'il est toujours dans les délais, ou bien agir sur le fondement de la garantie des vices cachés des articles 1641 et suivants : « lorsqu'une personne vend après achèvement un immeuble qu'elle a construit ou fait construire l'action en garantie décennale n'est pas exclusive de l'action en garantie des vices cachés de droit commun de l'article 1641 du Code civil. »

L'action en garantie des vices cachés peut être engagée contre le vendeur dans les deux années suivant la découverte du vice, conformément aux dispositions de l'article 1648 du Code civil, dans la limite du délai butoir de 20 ans qui court à compter de la date de la vente.

- Faute dolosive du constructeur

Le constructeur est, nonobstant la forclusion décennale, contractuellement tenu à l'égard du maître de l'ouvrage de sa faute dolosive lorsque, de propos délibéré, même sans intention de nuire, il viole, par dissimulation ou par fraude, ses obligations contractuelles (*Cass. 3e civ., 5 janv. 2017, n° 15-22.772*).

Le propriétaire de l'ouvrage dispose ainsi d'un délai de cinq ans à compter de la connaissance de la faute dolosive ou du moment où cette faute dolosive aurait dû être connue, pour agir en responsabilité contre le constructeur.



Les jeudis de la formation

Claude CRETON
Magistrat

Dominique COLBUS
Avocat

François SIMONET
Architecte d.p.l.g.
Expert Judiciaire

L'impropriété à destination entre le fait technique et le droit

Le cadre juridique par l'avocat



Claude CRETON
Magistrat

Des lois en référence

Dominique COLBUS
Avocat

François SIMONET
Architecte d.p.l.g.
Expert Judiciaire

Des lois en référence

1967 – La loi du 3 janvier 1967

- a institué une distinction par l'article 2270 du code civil entre :
 - **les gros ouvrages bénéficiant de la garantie décennale**
 - **les menus ouvrages relevant de la garantie biennale**

1978 – La loi du 4 janvier 1978 dite Spinetta

- A distingué :
 - **les éléments d'équipements indissociables de l'ouvrage**
 - **Et les autres éléments d'équipement relevant de la garantie biennale renommée garantie de bon fonctionnement**

Des lois en référence

1967 – Les exclusions de la loi Spinetta (article L243-1-1 c. ass.)

- Ne sont pas soumis aux obligations d'assurance édictées par les articles L. 241-1, L. 241-2, et L. 242-1 les ouvrages maritimes, lacustres, fluviaux, les ouvrages d'infrastructures routières, portuaires, aéroportuaires, héliportuaires, ferroviaires, les ouvrages de traitement de résidus urbains, de déchets industriels et d'effluents, ainsi que les éléments d'équipement de l'un ou l'autre de ces ouvrages.
- Les voiries, les ouvrages piétonniers, les parcs de stationnement, les réseaux divers, les canalisations, les lignes ou câbles et leurs supports, les ouvrages de transport, de production, de stockage et de distribution d'énergie, les ouvrages de stockage et de traitement de solides en vrac, de fluides et liquides, les ouvrages de télécommunications, les ouvrages sportifs non couverts, ainsi que leurs éléments d'équipement, sont également exclus des obligations d'assurance mentionnées au premier alinéa, sauf si l'ouvrage ou l'élément d'équipement est accessoire à un ouvrage soumis à ces obligations d'assurance.
- Ces obligations d'assurance ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

Un ouvrage C'est quoi?

- **Sans immobilisation ou incorporation dans le sol, il n'y a pas d'ouvrage**
 - Il faut une construction adhérente au sol
 - Pas une maison mobile posée sans fondations
- **Sont des ouvrages :**
 - Un silo qui nécessite des gros moyens pour le déplacer est un ouvrage
 - Des bungalows fixés sur plots et longrines
 - Une piscine en kit nécessitant la création d'une fosse et une fondation
 - Une piscine semi-enterrée (civ3 1er octobre 2020),
 - Un enrochement qui a une fonction de soutènement.
 - Mais pas un simple terrassement hors construction qui va entraîner un glissement de terrain, même s'il est envisagé une construction ultérieure.
 - Une véranda
- **Sur existants, sont des ouvrages :**
 - Des travaux de « rénovation lourde » à condition de caractériser la nature et la consistance des travaux réalisés
 - Une réfection totale de l'étanchéité
 - Mais pas un enduit assurant une fonction d'isolation thermique
 - Ni la pose d'un insert dans une cheminée existante

Quid des équipements sur existant?

- **Depuis un arrêt de principe du 15 juin 2017**

- les juges étaient prompts à considérer le constructeur responsable, au titre de la garantie décennale, des désordres affectant les éléments d'équipement de l'ouvrage, peu important qu'ils soient dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, dès lors qu'ils rendent l'ouvrage impropre à sa destination (Cass. Civ. 3ème, 15 juin 2017, n°16-19.640).
- Par exemple : si le dysfonctionnement d'une pompe à chaleur installée postérieurement à la réalisation de l'ouvrage le rend inhabitable

- **Et patatras, depuis un arrêt du 21 mars 2014**

- la 3ème chambre civile revient sur sa jurisprudence relative à la garantie décennale résultant de l'installation d'équipements sur existants.
- En refusant à ces derniers la qualification d'ouvrage, elle les exclut du carcan de la garantie décennale et biennale de bon fonctionnement et ce peu importe la gravité du désordre (Cass. Civ. 3ème, 21 mars 2014, n°22-18.694).

- **Et re-patatras, par un arrêt du 30 mai 2024 (22-20.711)**

- des travaux de remplacement de tuiles de la couverture d'une maison entraînant une déformation du rampant de la toiture ne relèvent pas de la garantie décennale dès lors qu'il n'a pas été caractérisé en quoi l'ouvrage existant s'incorporait totalement dans l'ouvrage neuf, ni en quoi ils étaient techniquement indivisibles.
- Il s'agit dès lors de la responsabilité contractuelle qui va s'appliquer

L'expertise judiciaire



Claude CRETON
Magistrat

Dominique COLBUS
Avocat

François SIMONET
Architecte d.p.l.g.
Expert Judiciaire

La mission type
du magistrat à l'expert :

« Indiquer si ces désordres sont de nature
à nuire à la solidité ou
à le rendre impropre à sa destination »

La technique par l'expert judiciaire



Claude CRETON
Magistrat

Dominique COLBUS
Avocat

François SIMONET
Architecte d.p.l.g.
Expert Judiciaire

Des exemples sur l'impropriété à destination



Les thèmes techniques

- Deux grandes catégories d'impropriété à la destination de l'ouvrage peuvent être distinguées :
 - celle qui se réfère à sa **dangerosité**
 - Sécurité incendie – Accessibilité – Parasismique – Sécurité des personnes – Santé – Accident ou risque d'accident
 - celle qui se réfère à son **inaptitude**
 - Règles d'urbanisme – Règles de construction – Isolation phonique – Hors d'eau – Désordres sur l'enveloppe ou la distribution intérieure – Thermique – Equipements

Impropriété à destination par **dangerosité**

Le non respect des règles en matière de sécurité incendie

- **Le défaut de conformité d'un immeuble aux règlements de sécurité constitue un facteur de risque de perte de l'ouvrage par incendie**
 - Ainsi, les constructeurs peuvent être condamnés à la prise en charge du coût de mise en place et de maintenance d'un système d'alarme, en garantie décennale et ce, même en l'absence d'incendie ou de dommages physiques à l'immeuble
 - La perte d'un immeuble constitue une atteinte à sa destination
- **La garantie décennale peut aussi être mise en jeu lorsque le risque (d'incendie de l'ouvrage) s'est réalisé, alors même que la cause supputée de l'incendie n'a pas pu être déterminée avec précision**
 - En expertise, les hypothèses quant aux origines portaient :
 - Principalement sur l'absence de sas entre l'ascenseur et l'appartement, constitutive d'une violation des règles de sécurité
 - Et accessoirement sur l'absence d'un dispositif d'alarme conforme aux règlements de sécurité dans un immeuble de grande hauteur

La non-conformité aux règles accessibilité

- **Des seuils supérieurs à 2 cm entre la partie habitable des logements et leurs balcons attenants relèvent de l'impropriété à destination**

(maison 1345 à Hussigny)

Impropriété à destination par **dangerosité**

La non-conformité aux normes parasismiques

- Les défauts de conformité d'un immeuble aux règles parasismiques portant sur des éléments essentiels de la construction constitue un désordre relevant de la garantie décennale des constructeurs
 - C'est ainsi que la Cour de cassation a considéré que, lorsque les défauts de conformité aux règlements parasismiques étaient multiples et portaient sur des éléments essentiels de la construction, ils constituaient un facteur certain de risque de perte de l'ouvrage par séisme pour une maison située en zone de sismicité.

La sécurité des personnes

- La forte probabilité de chute des personnes à la marche engendre une impropriété à destination. Il en est ainsi :
 - En gros-œuvre et/ou carrelage, des règles de hauteur/giron non respectées aux escaliers occasionnant, ou pouvant entraîner, la chute des personnes
(maison 864 à Freistroff + maison 1223 à Maizières)
 - En carrelage, des affaissements créant seuil et obstacles à la marche (sup. à 2 cm ht), occasionnant, ou pouvant entraîner, la chute des personnes
(maison 1040 à Hagondange)
 - En cheminements extérieurs en pavages, et abords immédiats au bâti, les tolérances altimétriques de 10mm s'avérant, pour ce cas, dépassées à 95% des points contrôlés
(maison 1315 à Montrequienne)

Impropriété à destination par **dangerosité**

La sécurité des personnes

- **Les ouvrages devenus coupants et dangereux engendrent une impropriété à destination**
 - En carrelage, dans les zones nuits et jours, des microfissures désaffleurantes et coupantes, par tassement de chape support, occasionnant, ou pouvant entraîner, des blessures aux pieds nus ou aux plus petits à quatre pattes
(maison 905 à Metz + maison 1109 à Coin-lès-Cuvry + maison 1309 à Fixheim + maison 1324 à Apach + logement 1327 à Hagen + maison à Hagen)
- **Malgré des premières reprises en sous-œuvre déjà réalisées par les constructeurs, une maison multi-sinistrée aggrave ses défaillances quant à sa solidité et sa destination**
 - Les désordres ont progressé en dallage avec la mise en compression spectaculaire d'une cloison / L'ensemble de la structure du GO est fragilisé, déformé et cassé
 - Pour l'expert judiciaire, la destination de l'habitation est atteinte / Les parties habitables et annexes sont fissurées / Les sols ne sont plus plans / Certains équipements, tels la douche, sont perturbés dans leur fonctionnement / La sécurité et l'habitabilité des lieux ne sont plus opérantes
(maison 1224 à Marange-Silvange)
- **Des parements de façade en pierre chutent sur les balcons privatifs et sur le trottoir public sur rue, occasionnant une grande dangerosité**
 - Des filets sont mis en urgence pour la sécurité
(copropriété 1433 à Metz gare)

Impropriété à destination par **dangerosité**

La santé des personnes

- **Une très forte humidité permanente dans un logement occupé engendre une atteinte à destination**
 - En évacuations des eaux, des canalisations en fonte sont fuyardes aux passages des planchers, et elles n'ont pas été remplacées
 - De plus, une évacuation enterrée est cassée, laquelle imprègne en permanence d'humidité le vide sanitaire et des murs masses anciens et porteurs de la maison
 - Les pièces du logement souffrent d'une humidité permanente mesurée excessive
 - Le tout provoquant des moisissures aux murs et sur les meubles et les couchages, une dégradation des plâtres, un décollement des sols du plancher bois, le décrochement de radiateurs, de la rouille perlée sur le tableau électrique
 - Des attestations médicales viennent à l'appui pour qualifier le logement d'indécent
(maison ancienne 1050 à Metz + maison ancienne 1063 à Audun-le-Roman)
- **La vétusté et l'insalubrité a obligé les locataires à quitter les lieux**
 - En façades, le crépis tombe en extérieur devenant dangereux pour les occupants
 - Corolairement, l'enduit ancien qui est devenu poreux n'assure plus le hors d'eau sur trois façades; L'eau s'infiltré et migre
 - A l'intérieur, les pièces sont humides par excès pour certaines chambres et sanitaires
 - Et des problèmes de santé sont mis avant

(maison ancienne 1052 à Woippy)

Impropriété à destination par **dangerosité**

La santé des personnes

- **Un défaut de ventilation peut engendrer un air confiné et humide permanent dans un logement, d'où une impropriété à destination**
 - Au moment de la libération d'une maison, des travaux importants sont réalisés par les propriétaires, de remise à niveau dont le changement des châssis extérieurs en PVC
 - En intérieurs, des moisissures très importantes et généralisées se développent dans tous les niveaux, à la suite avec les nouveaux locataires
 - Les soupçons se portent sur l'immédiate proximité d'un ruisseau
 - Mais c'est l'absence de prises d'air neuf dans les menuiseries extérieures qui a été fatale au bien loué, obligeant à une nouvelle réhabilitation du logement, avec un focus appuyé sur le système de ventilation

(maison ancienne 1162 à Etting)

- **Des odeurs nauséabondes ont été considérées comme une impropriété à destination**
 - Dans un immeuble collectif neuf, des odeurs dans un logement résultent de l'absence d'évents aux colonnes EU et EV
 - L'appréciation a porté sur le fait que les odeurs étaient persistantes et néfastes à la vie commune de la famille et à la santé des occupants
 - Des travaux nécessaires de moindre importance ont pu être réalisés en cours d'expertise, aux titre de travaux urgents, et avec la prise en charge de l'assureur DO

Impropriété à destination par **dangerosité**

L'accident ou le risque d'accident

- **Les éboulements et la chute de pierres :**
 - Au pied d'un talus de très grande hauteur, des pavillons ont été construits en bande avec des petits jardins arrière, lesquels collectent en permanence des pierres et éboulements qui n'ont été ni purgés ni encagés dans le temps du chantier
 - La dangerosité est très importante et l'atteinte à la destination avérée (indiv. 1132 à Oeting)
- **La Cour de cassation admet l'impropriété à destination de l'ouvrage en cas d'accident ou même de risque d'accident pour les personnes**
 - La garantie décennale a été retenue, suite à des chutes de glace ayant mortellement blessé une personne,
 - Au motif que la toiture du bâtiment de montagne ne comportait pas de dispositif empêchant la formation de stalactites et les chutes de glace
- **Il n'est donc pas nécessaire que l'ouvrage soit affecté d'un dommage matériel pour que la gravité, requise pour engager la garantie décennale du constructeur, soit considérée comme remplie**

Impropriété à destination par **inaptitude**

Le défaut d'implantation et le non respect des règles d'urbanisme

- **Une erreur d'implantation rendant nécessaire la démolition et la reconstruction, au moins partielle, de l'immeuble, rend l'ouvrage impropre à sa destination**
 - Si la violation des règles d'urbanisme n'est pas, à elle seule, constitutive d'un désordre,
 - La démolition et la reconstruction de l'ouvrage exigées par une erreur d'implantation et de hauteur suffisent à établir un dommage de caractère décennal
- **Deux garages vendus en VEFA s'avèrent sous-dimensionnés par rapport à la norme NF P 91-120 d'avril 1996**
 - Seules 2 petites voitures minimalistes peuvent se garer et manœuvrer dans un garage souterrain situé dans le parking collectif d'un petit immeuble
 - Par l'anormalité des véhicules requis, l'ouvrage a été considéré comme impropre à sa destination
 - Une transaction, actant la défaillance du promoteur, interviendra par la suite avec l'acquéreur (copropriété 1340 à Metz gare)

Impropriété à destination par **inaptitude**

Les défauts d'isolation phonique

- Même si l'article L 111-11 du Code de la construction et de l'habitation dispose que la conformité des bâtiments d'habitation aux exigences requises en matière d'isolation phonique relève de la garantie de parfait achèvement
- Il n'exclut pas l'application de la garantie décennale si les défauts d'isolation acoustique sont susceptibles de rendre l'ouvrage impropre à sa destination
- **Ont constitué des désordres de nature décennale :**
 - Des nuisances sonores et olfactives occasionnées aux voisins par un centre de formation professionnelle d'hôteliers restaurateur
 - La propagation particulièrement importante des bruits dans les chambres d'un hôtel 4* (casino 1140 à Amnéville)
 - Le bruit continu résultant du claquement des ardoises d'un toit les unes sur les autres, en période de vent
 - L'isolement acoustique insuffisant du fait de menuiseries pvc incompatibles avec l'affaiblissement à 35 dbA requis selon la réglementation / Désordre non visible à la réception et décelé lors de l'occupation des lieux (logt 1293 à Yutz)
- **Mais, le respect des normes en vigueur ne fait pas obstacle à ce que l'ouvrage soit néanmoins impropre à sa destination**
 - Pour exemple, des nuisances sonores empêchant les occupants de dormir dans la chambre à coucher du fait de l'exposition aux bruits

Impropriété à destination par **inaptitude**

Les désordres affectant le clos et le couvert de l'ouvrage (1)

- La pénétration d'eau engendre une impropriété à destination

A titre d'exemple **en gros-œuvre** :

- La pose non conforme et écrasée d'un drain extérieur, rendu hors d'usage et provoquant des infiltrations importantes en sous-sol (maison 864 à Freistroff)
- L'absence de seuil en portes-fenêtres sur terrasse provoquant des infiltrations importantes en séjour (copro 869 à Metz)

A titre d'exemple **en enduits extérieurs** :

- L'absence de garde hydrofuge de 15cm par rapport au terrain extérieur provoquant des infiltrations en pièces habitables (maison 823 à Phalsbourg + maison 1083 à Scy-Chazelles)
- L'absence de relevés d'étanchéité en ébrasements bas de portes-fenêtres, donnant sur une terrasse étanchée, provoquant des infiltrations récurrentes en séjour (appt 911 port st marcel à Metz + maison 1115 à Grosbliederstroff)
- Des infiltrations généralisées consécutives à une épaisseur insuffisante d'un enduit monocouche (maisons 1387 à Woippy)

Impropriété à destination par **inaptitude**

Les désordres affectant le clos et le couvert de l'ouvrage (2)

- La pénétration d'eau engendre une impropriété à destination

A titre d'exemple **en couverture** :

- Des zingueries mal exécutées et infiltrantes provoquant des infiltrations dans les **chambres des combles** (copro 869 à Metz + maison 1385 à St-Avold) ou autre cas dans une très grande extension à ossature bois (maison 1356 à Longwy)

A titre d'exemple **en menuiseries extérieures** :

- La jonction du mur rideau de l'immeuble de bureaux de 300 ml s'avère non étanche avec les relevées d'étanchéité du parvis, provoquant des infiltrations à la grande majorité des 16 cellules commerciales (Bureaux et commerces 1262 parvis de l'amphithéâtre)
- Un collège alsacien a fait l'objet d'un concours d'architecture avec une équipe lauréate de prestige / Le projet est superbe (patios, toitures végétalisées, brises soleil, matériaux contemporains.../ **21 infiltrations aux origines très variées** se produisent dans tout l'établissement en SS+Rdc+R+1 : en cuisine le long d'un JD, sous dalles protégée par une étanchéité autoprotégée, et une autre végétalisée ... et aussi en menuiseries extérieures, au droit d'exutoires en toiture, en façades courantes / Des salles sont inondées à chaque pluie ou fonte des neiges, rendant impossible la tenue de cours. **L'impropriété à destination est retenue pour ces cas extrêmes**

Impropriété à destination par **inaptitude**

Les désordres affectant le clos et le couvert de l'ouvrage (3)

- La pénétration d'eau engendre une impropriété à destination

A titre d'exemple **en divers cas** :

- Lors d'un chantier important de réhabilitation, de l'eau de pluie coule de manière récurrente dans une boutique RDC par le faux-plafond, provenant du chantier « fantôme » aux niveaux supérieurs, car réalisé sans encadrement, sans entreprise, par un maître d'ouvrage privé prétendu « compétent » / L'expertise judiciaire montrera que les EP étaient non raccordées et coupées pour le chantier. Des rallonges les évacuaient par les fenêtres de jour, lesquelles pouvaient restées ouvertes de nuit (bureaux et commerces 1182 rue Serpenoise)
- Pour construire sa maison individuelle, un couple fait démolir l'immeuble ancien mitoyen et jumeau à celui du voisin, avec un accord d'exécution d'un enduit étanche et de parement sur le mur pignon du voisin mis à nu / Un bâchage est réalisé en provisoire, lequel devient volatil en cours de chantier / L'eau s'infiltré et de la moisissure s'installe dans les pièces refaites récemment à neuf aux 3 niveaux voisins. Il y a atteinte à la destination du logement du voisin (maison 1434 à Maizières)
- Des panneaux photovoltaïques ont été vendus depuis Paris et posé par des ouvriers itinérants ... sur une toiture tuile préexistante provoquant des infiltrations en habitable (maison 1404 à Forbach)

Impropriété à destination par **inaptitude**

Les désordres affectant l'enveloppe de l'ouvrage

- **Des retraits-gonflement des argiles dégradent la solidité du GO d'une maison, avec apparition de fissures traversantes**
 - Il en résulte des pénétrations d'air et d'eau engendrant une impropriété à destination

Les désordres affectant la distribution intérieure

- **Des fissures généralisées et évolutives dans les cloisons placostyl de distribution d'une maison sont consécutives à une mise en surpression par les fermettes de charpente**
 - Des jours importants rendent communiquant visuellement et acoustiquement les chambres, le salon séjour et le wc
 - Il n'y a plus aucune intimité à l'usage des pièces de jour, de nuit et d'aisance...
 - Il y a atteinte à destination du logement

(maison 1366 à Cuvry)

Impropriété à destination par **inaptitude**

Les désordres affectant la thermique

- Selon les anciennes réglementations thermiques, la pénétration d'air n'engendrait pas une impropriété à destination, sauf en cas de généralisation
 - A titre d'exemple, en menuiseries extérieures,
 - Des malfaçons par oubli d'appuis aux châssis et par défauts de compression et de continuité sur les joints, provoquent des infiltrations importantes d'air en cuisine, séjour et chambres
 - Le désordres s'avère généralisé
 - Et, la généralisation permet de considérer l'impropriété à destination

(maison 1058 à Wissembourg)
- Selon les nouvelles réglementation thermiques depuis la RT 2012, la perte anormale de calories engendre l'impropriété à destination
 - Le dépassement des seuils réglementaires occasionne une perte anormale de calories, laquelle peut constituer désormais une atteinte à la destination
 - L'article L123-2 du CCH dit : En matière de performance énergétique, l'impropriété à la destination, mentionnée à l'article 1792 du code civil, ne peut être retenue qu'en cas de dommages résultant d'un défaut lié aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage, de l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipement conduisant, toute condition d'usage et d'entretien prise en compte et jugée appropriée, à **une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant**

Impropriété à destination par **inaptitude**

Les désordres affectant les équipements (1)

En chauffage – ventilation – climatisation :

- De nombreuses décisions retenant la responsabilité décennale ont été rendues à la suite de défaillances ou dysfonctionnements d'installations de chauffage ou de climatisation d'immeubles. Chaque situation doit être appréciée au cas par cas

A titre d'exemple, **en chauffage – ventilation – climatisation :**

- Dans un immeuble de bureaux, des inversions de raccordements de cassettes en chaud / froid occasionnent des impossibilités de régulation automatique.
- De plus la faible largeur des bureaux en « open space » rend incompréhensibles aux automates les demandes de chaud pour les bureaux au Nord alors que ceux à moins de 10 m au Sud sont en surchauffe.
- L'impropriété à la destination est avancée (Bureaux 1262 parvis de l'amphithéâtre)

A titre d'exemple, **en ascenseur :**

- Les organes de fonctionnement d'un ascenseur montent et descendent avec la cabine transitant ou se garant ainsi dans le volume de génie civil qui s'avère non ventilé et en surchauffe / Le défaut de ventilation de la gaine occasionne une mise à l'arrêt intempestive de la cabine, par l'action de mise en sécurité du palpeur réglementaire
- L'arrêt récurrent et journalier de l'ascenseur installé pour l'accessibilité du personnel et des visiteurs constitue une impropriété à la destination (bureaux cgfpt 1338 à Villers 54)

Impropriété à destination par **inaptitude**

Les désordres affectant les équipements (2)

A titre d'exemple, **en électricité extérieure VRD** :

- Un cordon chauffant encastré dans le dallage de la rampe extérieure desservant 20 garages souterrains pour un immeuble de 20 logements, n'a jamais fonctionné malgré les interventions de l'entreprise d'électricité. Les garanties d'accès contenues dans la vente ne sont pas respectées / Les voitures glissent en hiver occasionnant des dégâts aux véhicules et aux ouvrages / Il y a impropriété à destination pour les stationnements de la Copropriété (immeuble 1316 à Breistroff)

A titre d'exemple, **en électricité intérieure** :

- Un interrupteur dans le volume d'une douche occasionne des risques électriques pour le personnel encadrant de la crèche, avec atteinte à la destination (ERP 1440 Florange)

A titre d'exemple, **en Système de Sécurité Incendie (SSI)** :

- Dans une maison de retraite, les portes asservies DAS, qui accèdent aux unités de vie, ont un premier rôle de recoupement vis-à-vis de la sécurité incendie : elles doivent être fermées en cas de feu / Mais, pour l'unité Alzheimer, elles doivent aussi être condamnées en position fermées pour contenir la fuite des malades, et ne se décondamner qu'en cas de feu / L'expert judiciaire constate que les portes se referment correctement, mais la condamnation en position fermée fait défaut. C'est ainsi que les résidents « Alzheimer » ou « déments » ne se trouvent plus en sécurité si les portes ne se condamnent pas. Il y a impropriété à la destination (hôpital 1447 à Joeuf)

Les cas en exception existent

Dégradations importantes par l'eau, sans atteinte à la destination

- L'humidification généralisée des panneaux de façades réhabilitées de quinze immeubles au même système constructif « Costamagna » n'occasionne pas de pénétration d'eau en intérieurs des bâtiments
 - Désordres apparus après travaux : Humidification généralisée de la brique double-peau des panneaux préfabriqués de façades / avec désagréments et décolllements multiples en extérieurs / aucune pénétration d'eau en intérieurs (copropriétés 875 à Metz)
- L'atteinte à la destination n'est pas avérée**
- Travaux nécessaires : Une nouvelle réfection généralisée du ravalement s'impose
 - Mais, devant le coût important des travaux et les très nombreux petits copropriétaires impliqués, les acteurs ont signé une convention de reprise, et les assureurs ont suivi

Coulures entre balcons superposés

- La construction de standing a prévu de grands linéaires de balcons et des nattes drainantes sous carrelage (copropriété 1130 à Thionville)
 - Des réserves à la réception sont suivies de travaux, avec PV de levée des réserves
 - Les désordres sont réapparus et le sinistre déclaré concerne les 2/3 des balcons
 - La mise en œuvre de la natte s'avère non conforme à l'AT en relevés et en évacuations
 - Travaux nécessaires : Une réfection généralisée à neuf s'impose
- Mais l'atteinte à la destination n'est pas avérée**, car les balcons sont extérieurs et sans lien avec le Clos habitable

Les limites et le bon sens

- L'impropriété à destination relevant de la responsabilité décennale est loin d'être systématique, et il est utile d'en mentionner certaines limites :
 - **L'inconfort** ne fait pas partie des causes d'impropriété à destination
 - **Le mauvais usage et le défaut d'entretien** restent de la responsabilité du propriétaire ou de l'occupant
 - **Un désordre esthétique avec perte de valeur du bien** ne rend pas l'ouvrage impropre à sa destination
- Et au cas par cas, c'est souvent le bon sens qui prime

Le rôle de l'expert est primordial

La subjectivité ...

- **L'impropriété à destination reste une notion subjective**
 - Cela explique peut-être l'imprécision de la généraliste « mission type »
 - Les désordres et dommages subis doivent être analysés au cas par cas
 - Le juge attend de l'expert qu'il lui livre ses constatations et son analyse, avec une description précise des caractéristiques du désordre

... doit être relayée par une fine description utile du désordre

- En dernier ressort, c'est le magistrat qui appréciera sur le sujet de l'impropriété à destination et qui décidera judiciairement
- **L'expert judiciaire doit donc rendre une copie le facilitant, le tout dans un rapport d'expertise lisible, et complet eu égard aux éléments de missions qui lui sont dévolus**

La synthèse



Claude CRETON
Magistrat

Dominique COLBUS
Avocat

François SIMONET
Architecte d.p.l.g.
Expert Judiciaire

Le regard éclairé du magistrat

sur

L'impropriété à destination
entre le fait technique
et le droit