FICHE PRATIQUE — DROIT DE LA CONSTRUCTION

Litiges en droit de la construction : quelles garanties, quelles procédures ?

Fissures, infiltrations, malfaçons, retard de livraison… les litiges liés à la construction ou à la rénovation sont fréquents et souvent techniques.

ÉTAPE 1

Les principales garanties du constructeur

1 an

Garantie de parfait achèvement

Couvre tous les désordres signalés dans l'année suivant la réception, mentionnés au procès-verbal ou notifiés ensuite par écrit. Le constructeur doit réparer, **sans faute à démontrer**.

2 ans

Garantie biennale (bon fonctionnement)

Couvre les éléments d'équipement **dissociables** du bâtiment (chauffe-eau, volets, robinetterie…), démontables sans détériorer le bâtiment.

10 ans

Garantie décennale

La plus protectrice : dommages qui compromettent la **solidité de l'ouvrage**, ou rendent l'ouvrage **impropre à sa destination**. S'applique sans faute prouvée, pèse sur tous les constructeurs.

ÉTAPE 2

Comment réagir face à un désordre ?

1 **Documenter le désordre**
Photographies datées, constat d'un commissaire de justice, courriers échangés avec le constructeur.

2 **Notifier le constructeur ou l'assureur**
Garantie de parfait achèvement : lettre écrite dans l'année suivant la réception. Garantie décennale : déclaration de sinistre à l'**assureur dommages-ouvrage**, qui doit se prononcer dans des délais stricts.

3 **L'expertise, étape quasi incontournable**
Pour déterminer l'origine du désordre, son ampleur et les responsabilités. **Amiable** (entre les parties et leurs assureurs) ou **judiciaire** (ordonnée en référé, expert désigné par le tribunal).

4 **L'action judiciaire**
À défaut d'accord amiable : action devant le **tribunal judiciaire** pour obtenir réparation ou indemnisation, et mettre en cause les assureurs directement dans la procédure.

ÉTAPE 3

Le rôle de l'avocat dans ces litiges

Dès l'apparition du désordre
Identifier la garantie applicable, respecter les délais de notification, orienter vers l'expertise adaptée.

Face aux assureurs
Intervenir en cas de refus de garantie ou de sous-évaluation de l'indemnisation, y compris en cas de silence ou refus injustifié.

Pendant l'expertise judiciaire
Obligatoire
pour engager un référé expertise. Assiste aux réunions, veille à la mise en cause de tous les responsables et assureurs.

Dans la procédure judiciaire
Constitue le dossier, met en cause l'ensemble des responsables potentiels, représente son client devant le tribunal.