

FICHE TECHNIQUE

THEME : Chauffe-eau

Exemple : Un adhérent a fait installer un chauffe-eau mural par un entrepreneur. Cependant, il a un problème avec ce chauffe-eau, il dysfonctionne, que faire ?

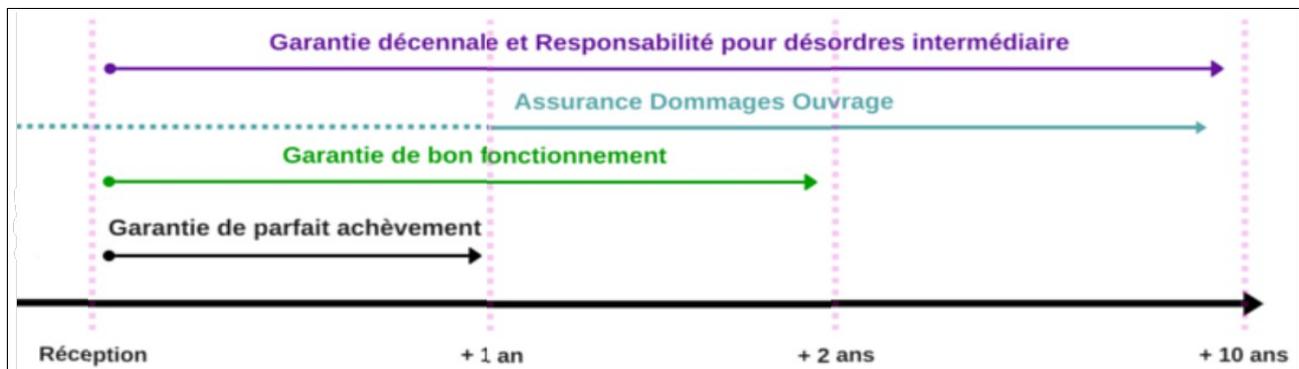
Plusieurs questions importantes à se poser qui constituent les étapes du raisonnement :

- Depuis quand date la réception du chauffe-eau, c'est-à-dire le moment où le professionnel a achevé les travaux et que celle-ci est en état de fonctionner ?

L'adhérent a réceptionné son chauffe-eau il y a moins d'1 an

En droit de la construction il existe 3 grandes garanties :

- **La garantie de parfait achèvement** : Mobilisable au maximum **1an** après réception
- **La garantie de bon fonctionnement** : Mobilisable au maximum **2ans** après réception
- **La garantie décennale couplée avec l'assurance dommage-ouvrage** qui est obligatoire pour tous les constructeurs : Mobilisable au maximum **10ans** après réception



Donc pour mon adhérent qui a réceptionné il y a moins d'un an je ne suis pas plus avancé, en effet je peux mobiliser toutes les garanties, ce qui nous amène à la seconde question à se poser :

- Comment est installée le chauffe-eau ? Est-il incorporé simplement fixé au mur ou incorporé à la maison de l'adhérent ?

→ Lorsque le chauffe-eau est **indissociable** du bâti existant, c'est-à-dire **qu'il ne peut pas être retirée sans détériorer** la maison ou le garage auquel elle est raccordée. Alors le chauffe-eau devient un **ouvrage**, et donc deux garanties sont mobilisables selon la date de réception :

- **La réception a eu lieu il y a moins d'1an = Garantie de parfait achèvement**

Dans ce cas l'adhérent doit notifier par courrier simple les désordres qu'il constate et convenir avec le constructeur d'une date à laquelle celui-ci pourra intervenir à ses frais pour remédier aux désordres listés (**Article 1792-6 du Code civil**)

- **La réception a eu lieu il y a plus d'1an et moins de 10ans : Garantie décennale en demandant à l'assureur du constructeur une indemnisation**

Dans ce cas l'adhérent doit réaliser une déclaration de sinistre auprès de l'assureur dommage-ouvrage (si une assurance a été souscrite)

ATTENTION : Pour des travaux dépassant **1830,00€ TTC** une expertise réalisée par l'assureur est obligatoire

CONSEIL : Pour contrer l'expertise des assurances, souvent peu représentative de l'étendue des dégâts, il est fortement recommandé que l'adhérent se dirige vers un avocat pour demander une expertise judiciaire en référé (le **référé** est une procédure rapide devant un juge unique)

Dans le cas où l'assurance dommage-ouvrage n'a pas été souscrite : l'adhérent doit mettre en demeure par courrier recommandé le constructeur d'engager sa responsabilité constructeur professionnelle

(je ne développe pas trop sur la garantie de parfait achèvement et sur la garantie décennale pour plutôt nous concentrer sur la garantie de bon fonctionnement)

→ Admettons que le chauffe-eau de mon adhérent est **simplement fixé au mur** et qu'il soit **raccordée** par différentes tuyauteries au réseau d'eau. Donc, en retirant ce chauffe-eau, il n'y a aucun risque de causer de dommage au bâtiment existant : la maison.

Lorsque le chauffe-eau est **dissociable** de l'existant il est qualifié d'**élément d'équipement et la garantie de bon fonctionnement s'appliquerait.**

(BONUS : La Cour d'appel de Colmar avait retenu que la garantie de bon fonctionnement s'appliquait pour un chauffe-eau mural dont l'enlèvement ne cause aucune détérioration (Cour d'Appel de Colmar, 9 novembre 1987))

Il faut encore que je vérifie ici les conditions de la garantie de bon fonctionnement, 3 questions :

- **Le chauffe-eau sert-il à l'adhérent pour exercer son activité professionnelle ?**

SI OUI : Je ne peux pas mobiliser la garantie de bon fonctionnement (**Article 1792-7 Code civil**)

SI NON : Je peux mobiliser la garantie de bon fonctionnement

- **Qui dois-je solliciter pour réparer mon chauffe-eau ?**

Le Code civil désigne le constructeur de l'ouvrage c'est-à-dire pour notre cas **le deuxièmement de l'article 1792-1** : « 2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ; »

Dès lors il faut **mettre en demeure par courrier recommandé l'installateur de l'ouvrage** de procéder aux réparations nécessaires sur le chauffe-eau et, le cas échéant, solliciter son assurance professionnelle s'il en a une

L'installateur doit justifier avoir souscrit une assurance professionnelle par ses propres moyens = Article 1315 du Code civil

Dans l'hypothèse où l'adhérent connaît le fabricant du chauffe-eau, ce dernier est **solidairement responsable**, c'est-à-dire que si l'entreprise ayant installé le chauffe-eau est en difficulté financière (sauvegarde, redressement, liquidation judiciaire) l'adhérent peut demander au fabricant une **indemnisation par une mise en demeure en recommandé : Article 1792-4 du Code civil**

- **Les conditions générales de l'installateur de l'ouvrage indiquent que la garantie de bon fonctionnement peut être mobilisée moins de deux ans après la réception de l'ouvrage, par exemple 1 an et 6 mois maximum après la réception, est-ce légal ?**

NON : l'article 1792-3 du Code civil prévoit une durée minimale de 2 ans, c'est-à-dire que les conditions générales de l'installateur ne peuvent pas réduire le délai de la garantie en dessous de 2 ans

En revanche, les conditions générales peuvent définir une durée supérieure à 2 ans pour mobiliser la garantie de parfait achèvement

BONUS : Sont également pris en charge par la garantie de bon fonctionnement :

- La climatisation d'une salle d'ordinateur (Cour de Cassation, 3ème chambre civile 12 mai 1982)
- Un groupe à chaleur et une chaudière à bois (Cour d'appel de Chambéry, 12 octobre 1990)

BONUS DU BONUS : Une pompe à chaleur défectueuse ne relève pas de la garantie de bon fonctionnement mais de la responsabilité contractuelle lorsque :

- La pompe à chaleur a été construite après un ouvrage (comme une maison)
- La pompe à chaleur est dissociable de l'ouvrage existant (la maison)

EXCEPTION : Lorsque la pompe à chaleur, qui est dissociable, a été construite en même temps que l'ouvrage (la maison) elle relève de la garantie de bon fonctionnement

(Cour de Cassation, Troisième chambre civile, 10 décembre 2003 n°02-12.215)