



CONSTRUCTEURS : Les Responsabilités et les Assurances

La Loi a institué une responsabilité de plein droit du constructeur envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage pour tous dommages de nature décennale qui apparaissent après réception de l'ouvrage pendant un délai de 10 ans. Ce mécanisme est complété par une assurance construction obligatoire qui repose, d'une part, sur l'assurance de dommages-ouvrage souscrite par le maître d'ouvrage, d'autre part, sur l'assurance de responsabilité obligatoire souscrite par les constructeurs.

Qui est concerné ?

Aux termes de l'article 1792-1 du Code Civil, est réputé Constructeur :

- tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;
- toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;
- toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Les principes de Responsabilité

Tout constructeur est responsable de plein droit envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage. Mais il a la possibilité de s'exonérer de cette responsabilité en prouvant que les dommages proviennent d'une cause étrangère : un cas de force majeure, la faute d'un tiers ou celle de la victime (article 1792 du Code Civil).

La présomption de responsabilité ne s'applique pas au sous-traitant puisque c'est l'entrepreneur principal qui répond de lui. Toutefois, le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage garde la possibilité d'intenter une action contre le sous-traitant.

Le délai de prescription applicable au sous-traitant est le même que celui des entreprises principales: dix ans à compter de la réception de l'ouvrage.

La responsabilité des constructeurs peut également être recherchée par le maître d'ouvrage ou un tiers avant et après réception des travaux, sur la base des règles du droit commun.

La Réception

C'est « l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves » (article 1792-6, premier alinéa, du Code Civil).

Amiable ou judiciaire, la réception est contradictoire, aussi constructeur et maître de l'ouvrage doivent-ils être présents, représentés ou tout au moins dûment convoqués.

Le plus souvent, la réception résulte d'un écrit (procès-verbal amiable ou jugement). Ce n'est pas obligatoire mais fortement recommandé. La prise de possession des lieux ou le simple paiement des travaux ne sont assimilables à une réception tacite que s'ils manifestent une volonté non équivoque de l'intéressé d'accepter l'ouvrage (Cour de cassation, 22 Juin 1994).

La réception est donc un acte important :

- elle transfère la garde de l'ouvrage du constructeur au maître de l'ouvrage ;
- la date portée sur le procès-verbal de réception des travaux, qu'il y ait ou non des réserves, marque le point de départ des délais, des responsabilités et des garanties ;
- l'entrepreneur n'est plus responsable des dommages apparents si ceux-ci n'ont pas été signalés.

36 RUE VERDI – PALAIS PERGOLA – 06000 NICE

☎ 04.93.88.56.99

📧 04.93.88.50.96 build.construction@yahoo.fr

Sarl au Capital de 100 000 €. RCS NICE 502 149 156. APE 6622 Z ORIAS 08043234

Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière conformes aux articles L 530.1 et L 530.2 du Codes des Assurances

Après la réception

A l'égard des acquéreurs, les constructeurs sont tenus à trois types d'obligations, limitées dans le temps :

- **Une garantie de parfait achèvement**, qui pendant un an, oblige l'entrepreneur à réparer tous les désordres signalés lors de la réception (rubrique « réserves » du procès-verbal) ou durant l'année qui suit (article 1792-6 du Code Civil) ;
- **Une garantie de bon fonctionnement** d'une durée minimale de deux ans ; le constructeur doit garantir le bon fonctionnement des équipements* dissociables du corps de l'ouvrage : chaudières, ascenseurs, portes palières, cloisons mobiles, stores, volets roulants... (Article 1792-3 du Code Civil).
- **Une responsabilité décennale** pour tous les dommages (y compris ceux provenant d'un vice du sol) qui :
 - compromettent la solidité de l'ouvrage ;
 - affectent la solidité d'un de ses éléments d'équipements* indissociables ; un équipement est considéré comme indissociable lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peuvent s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de l'ouvrage (Article 1792-2 du Code Civil) ;
 - rendent l'ouvrage impropre à sa destination.

L'Assurance de responsabilité obligatoire

Tous les participants à la construction dont la responsabilité peut être engagée sur la base de la présomption établie par l'article 1792 du Code Civil doivent souscrire une assurance de responsabilité décennale à l'ouverture de tout chantier (article L241-1 du Code des Assurances).

Cette obligation d'assurance concerne les travaux de construction. Elle porte aussi bien sur les travaux de réalisation que sur les travaux de modification.

L'article L243-1-1 du Code des Assurances donne une liste des ouvrages exclus du champ d'application de l'assurance construction obligatoire.

La garantie décennale obligatoire comporte systématiquement une franchise, dont le montant varie selon les contrats. Cette franchise est inopposable aux victimes ; l'assureur les indemnise donc intégralement, puis se fait rembourser le montant de la franchise par l'entreprise responsable.

En cas de non-respect de cette obligation d'assurance, sont applicables une peine d'emprisonnement et/ou une amende de 75 000 euros.

Si l'assureur refuse sa garantie

Si l'assureur refuse sa garantie (le silence de l'assureur pendant plus de quarante-cinq jours après réception d'une demande de garantie est assimilé à un refus), l'entreprise assujettie à l'obligation d'assurance a quinze jours pour saisir, par lettre recommandée avec accusé de réception, le Bureau Central de Tarification (1 rue Jules Lefebvre 75009 PARIS).

Le Bureau Central de Tarification a pour rôle exclusif de fixer le montant de la cotisation moyennant laquelle l'entreprise d'assurances intéressée est tenue de garantir le risque qui lui a été proposé. Il peut déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.

Des garanties complémentaires

En plus de la garantie obligatoire de responsabilité décennale, des garanties complémentaires sont proposées pour couvrir :

- les dommages avant réception (dommages consécutifs à un incendie, une tempête, un effondrement, frais de démolition et de déblais...)
- les dommages après réception (notamment ceux relevant de la garantie de bon fonctionnement) ;
- les dommages aux existants causés du fait des travaux neufs ;
- les dommages immatériels

* Ne sont pas considérés comme éléments d'équipement d'un ouvrage les éléments d'équipements dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage (article 1792-7 du Code Civil).

36 RUE VERDI – PALAIS PERGOLA – 06000 NICE

☎ 04.93.88.56.99

📁 04.93.88.50.96 build.construction@yahoo.fr

Sarl au Capital de 100 000 €. RCS NICE 502 149 156. APE 6622 Z ORIAS 08043234

Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière conformes aux articles L 530.1 et L 530.2 du Codes des Assurances