



Responsabilité et assurances des constructeurs Builder's liability and insurance

FRANCE



Risques et responsabilités au cours du chantier

- ◆ **Les risques sont pour le constructeur**
- ◆ ex : incendie, vol, vandalisme, tempêtes...
- ◆ **Le constructeur est responsable sur le fondement du droit commun de la responsabilité**
- ◆ ex : troubles de voisinage, dommages causés aux autres entrepreneurs, dommages causés au maître de l'ouvrage, ...

La réception : un moment clé

La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve (C. civ. 1792-6)

Forme de la réception : elle peut être expresse (procès verbal), tacite (volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage : paiement du prix, prise de possession) ou judiciaire (lorsque l'ouvrage est en état d'être reçu)

Contenu de la réception : elle peut être réalisée avec réserves (défauts et désordres apparents) ou sans réserve.

Les désordres et défauts apparents non réservés sont purgés.

La réception

point de départ des garanties et responsabilités

RECEPTION

```
graph TD; A[RECEPTION] --> B[Garantie de parfait achèvement]; A --> C["- Garantie décennale<br/>- Garantie biennale<br/>- Responsabilités de droit commun"]
```

Garantie de parfait
achèvement

- Garantie décennale
- Garantie biennale
- Responsabilités de droit commun

Garantie de parfait achèvement (C. civ., art. 1792-6)

- ◆ **Objet** : Les désordres et défauts apparents au moment de la réception ou révélés dans le délais d'un an à compter de la réception.
- ◆ **Débiteur** : L'entrepreneur à l'origine des désordres et défauts.
- ◆ **Mise en œuvre** : le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur fixent d'un commun accord les délais nécessaires aux travaux de reprise. A défaut, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

Les responsabilités des constructeurs

- ◆ La garantie décennale (C. civ., art. 1792 et 1792-2)
- ◆ La garantie biennale (C. civ., art. 1792-3)
- ◆ Les responsabilités contractuelle et délictuelle de droit commun.

La garantie décennale

Responsabilité de plein droit pesant sur les constructeurs et assimilés pendant une durée de 10 ans à compter de la réception.

Responsabilité d'ordre public.

Responsabilité assortie d'une assurance obligatoire.

La garantie décennale

L'objet de la garantie

◆ L'objet de la garantie :

- ◆ Les dommages cachés lors de la réception, même résultant d'un vice du sol, compromettant la solidité de l'ouvrage.
- ◆ Les dommages cachés lors de la réception affectant la solidité d'un élément d'équipement indissociable de l'ouvrage.
- ◆ Les éléments d'équipement dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage sont exclus.
- ◆ Les dommages cachés lors de la réception affectant un élément constitutif de l'ouvrage ou un de ses éléments d'équipement le rendant impropre à sa destination.

La garantie décennale

Les bénéficiaires et les débiteurs

◆ Les bénéficiaires :

Le maître de l'ouvrage et l'ensemble des propriétaires successifs

◆ **Le maître de l'ouvrage locataire est exclu du champ légal de la garantie décennale**

◆ Les débiteurs :

- Toute personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage

◆ **Le sous-traitant est exclu du champ légal de la garantie décennale**

- Toute personne (professionnelle ou non) qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.

- Le contrôleur technique

- Le vendeur d'immeuble à construire (CCH, art. L. 261-1) et le vendeur d'immeuble à rénover

- Le constructeur de maison individuelle (CCH, art. L. 231-1)

- Le promoteur (CCH, art. L. 221-1)

- Le fabricant d'EPERS (C. civ., art. 1792-4)

La garantie décennale

Le régime

- ◆ Responsabilité de plein droit qui ne disparaît qu'en cas de force majeure ou de faute, d'immixtion et d'acceptation consciente et délibérée des risques par le maître de l'ouvrage
- ◆ Responsabilité d'une durée de 10 ans à compter de la réception

La garantie décennale

L'assurance obligatoire

- ◆ La garantie décennale est adossée à un mécanisme d'assurance obligatoire à « double détente ».
- ◆ - une assurance dommage-ouvrage souscrite par le maître de l'ouvrage (C. assur., art. L. 242-1)
- ◆ - une assurance responsabilité civile souscrite par le constructeur (C. assur., art. L. 241-1)

La garantie biennale

- ◆ **Objet** : les désordres cachés à la réception affectant les éléments d'équipement dissociables installés lors de la construction de l'ouvrage (ex. radiateurs électriques, climatiseur...)
- ◆ Sont exclus les éléments d'équipement installés lors de la construction de l'ouvrage
- ◆ Sont exclus les éléments d'équipement qui ne sont pas destinés à fonctionner (moquettes, tissus tendus...)
- ◆ **Durée** : deux ans à compter de la réception
- ◆ **Régime** : responsabilité de plein droit
- ◆ **Assurance facultative**

La responsabilité de droit commun

Les responsabilités contractuelle et délictuelle de droit commun s'appliquent lorsque les conditions des garanties décennale et biennale ne sont pas réunies. **Elles peuvent être assorties d'une assurance toujours facultative**

◆ La responsabilité contractuelle (principales hypothèses)

- Pour dommage intermédiaire.
- Pour non-conformité.
- Pour manquement à l'obligation de conseil.

◆ La responsabilité délictuelle :

- Dans les recours entre constructeurs.
 - Entre le maître de l'ouvrage et le sous traitant.
 - A l'égard des tiers
- En principe, prescription de dix ans ou éventuellement deux ans à compter de la réception (C. civ. 1792-4-2 et 1792-4-3)