

# Responsabilité et assurance en matière de construction

Data room : développé depuis 10 ans dans le cadre des dossiers avec des investisseurs institutionnels. Façon très anglo-saxonne de travailler. **Une data room est une pièce dans laquelle on rassemblait toute la documentation possible sur les immeubles à vendre.** On donne accès à la data room aux acquéreurs sélectionnés. Il faut faire autant de data room que d'acquéreur. Il faut faire en sorte que les acquéreurs ne se rencontrent pas. On laisse un délai pour que les acquéreurs étudient le dossier et fassent une offre. Depuis quelques années, ce ne sont plus des pièces mais des environnements électroniques.

## I La responsabilité légale des constructeurs

### §1 Champs d'application de la responsabilité

Il y a beaucoup d'intervenants dans un chantier de construction. Les intervenants se renvoient la balle en cas de problème. Il y a deux textes en la matière :

- Loi du 4 janvier 1978, loi Spinetta
- Ordonnance de 2005 : Elle a changé un mot. La loi de 1978 parlait de bâtiment. Celle de 2005 parle d'ouvrage. L'ouvrage est plus large que le bâtiment.

L'ensemble de la matière est regroupé dans le code civil : Art 1792 et suivants C.Civ.

Il y a plusieurs difficultés de la matière :

- Difficulté des intervenants
- Enjeux économiques
- Sujet où il y a beaucoup de contentieux

Il existe 4 garanties (d'ordre public) :

### 1. Garantie décennale

#### **Art 1792**

« Tout constructeur d'un **ouvrage** est responsable de **plein droit**, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

*Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère ».*

#### DUREE ET FONCTIONNEMENT DE LA GARANTIE

C'est une garantie de **10 ans** qui s'applique à l'ouvrage lui-même. Ce qui est important dans l'article c'est le terme de « **plein droit** ». Il y a une **présomption de responsabilité** du constructeur. Pour Plagnol, la seule existence du vice est une preuve qu'il y a eu faute.

#### NOTION D'OUVRAGE

Il faut faire la **distinction entre l'ouvrage lui-même et les équipements dissociables**. Il y a beaucoup de JP sur ce qui est dissociable ou pas. C'est dissociable quand on peut enlever sans tout détruire.

**La garantie porte sur le dommage lui-même et pas sur des vices éventuels.** On se fiche de la cause du dommage, l'essentiel est qu'il y ait un dommage.

Arrêt JP portant sur une cheminée : elle prend feu et met feu à tout l'immeuble. La cheminée était elle dissociable ? Il a été jugé que la cheminée était dissociable de l'immeuble et pourtant c'est la garantie décennale qui a joué.

Il faut **distinguer la garantie qui porte sur les dommages subis avec les problèmes de défaut de conformité**. *Ex* : On achète en VEFA avec un promoteur promettant un beau carrelage. Si le carrelage n'est pas celui prévu, il est non conforme, ce n'est pas un vice de construction. Les problèmes de conformité se prescrivent en 30 ans. Pour que ce soit un vice, il que cela rende la chose impropre à son utilisation.

#### POINT DE DEPART DE LA GARANTIE DECENNALE :

Le point de départ n'est pas l'achèvement de l'immeuble. Ce n'est pas le certificat de conformité ni le PV de livraison. **Le point de départ est le PV de réception**, la réception actée par un PV. Si réception partielle par corps d'état, il y aura différentes garanties décennales par corps d'état.

Différence réception/livraison : Réception = réception des travaux par le maître de l'ouvrage. *Ex* : ce sera le promoteur avec ses ouvriers. La livraison se fait avec l'acquéreur. Si un particulier fait construire sa maison, il n'y aura pas de livraison mais qu'une réception. Dans le PV de réception, il y a possibilité de faire des réserves.

#### EXONERATION DE LA GARANTIE DECENNALE

Il y a des cas où on peut s'exonérer de la garantie décennale : le C.Civ parle de causes étrangères. **La cause étrangère n'est pas la force majeure**. Il est très rare que la JP reconnaisse un cas de force majeure comme une cause étrangère (*Ex* : n'est pas une cause étrangère : sécheresse de 1976, volcan, tempête, cyclone annoncé). Le fait d'un tiers est plus souvent retenu : tout ce qui est de l'initiative de l'occupant. En revanche, le fait qu'un constructeur d'un chantier voisin perturbe le chantier objet du litige n'est pas une cause étrangère. **Si le maître d'ouvrage ou le futur propriétaire s'immisce sur le chantier, c'est une cause étrangère**. En revanche, le fait de ne pas avoir souscrit une assurance dommage ouvrage n'exonère pas le constructeur.

## 2. La garantie biennale (ou garantie de bon fonctionnement)

ELEMENTS CONCERNES : C'est une garantie qui s'applique aux **éléments d'équipements** (dissociable de l'ouvrage). *Ex* : volets roulants, chaudière, garde corps, domotique, chauffe eau. En revanche n'est pas dissociable : installation de chauffage centrale, un plafond suspendu, un bloc de cuisine, une climatisation...

Si le dommage rend impropre l'immeuble à sa destination, on se fiche de savoir si le dommage porte sur un élément dissociable ou indissociable, ce sera toujours de la garantie décennale.

DUREE : Le code civil dit 2 ans minimum. Rien interdit conventionnellement de prévoir une garantie plus grande. Bien sur, ce n'est pas le cas en pratique.

EXONERATION : Pour s'exonérer, il faut une **cause étrangère**.

## 3. La garantie de parfait achèvement

C'est aussi une **garantie d'ordre public**. On parle de parfait achèvement par opposition à la notion d'achèvement tout court. Le Code de la Construction donne la définition de l'achèvement : **l'immeuble est achevé très rapidement : c'est lorsque l'immeuble est utilisable conformément à sa destination**. Ce n'est pas car les volets ne sont pas peints que l'immeuble n'est pas achevé.

Cette garantie dure **un an** à compter de la réception. Des réserves peuvent être faites un an après la réception dans le cadre de cette garantie.

On trouve la notion de parachèvement parfois. C'est contractuel. Cela ne rentre pas dans le cadre de la garantie construction car ce n'est pas de l'ouvrage mais il doit réaliser ce qui est prévu dans le contrat (*Ex* : construction d'un jardin).

## 4. Isolation phonique

Normes de construction imposent une isolation phonique. **Les normes obligatoires sont très en dessous des pratiques actuelles de la construction**.

**Délai de mise en jeu : un an**. Cela ne s'applique que dans un immeuble à usage d'habitation. **Le délai court à partir de l'entrée dans les lieux du 1<sup>er</sup> occupant** locataire ou propriétaire (et non du PV de réception comme pour les autres). Pour

juger de l'isolation, il faut pouvoir habiter le logement. C'est une **garantie qui n'est pas transmissible contrairement aux autres**.

## §2 La mise en œuvre des garanties

### 1. Ouvrages et travaux concernés

#### LES OUVRAGES

En matière de construction, c'est tout ce qui est construit.

*Ex : véranda même sans permis de construire monument funéraire dans un cimetière, un mur de clôture (ouvrage et non bâtiment), piscine, court de tennis, une digue, une piste de carte, un parking.*

Ce qui a été exclu par la JP : *maison mobile, chauffe eau, les remblais.*

Il faut faire attention aux ouvrages techniques. Ils font partie du bâtiment mais il faut les distinguer de l'ouvrage. **Si ce sont des éléments d'équipement pour les besoins d'une activité pro, ces éléments d'équipement sont exclus de la garantie légale.**

#### LES TRAVAUX

Cas litigieux : le ravalement. A priori, le ravalement n'est pas de la construction mais de la peinture sauf si on refait l'étanchéité.

En matière de rénovation, cela dépend de la consistance des travaux. A priori, ce n'est pas soumis à la garantie décennale. Cependant, certains JP l'ont admis.

### 2. Les personnes concernées

#### LES PERSONNES RECEVABLES A EXERCER L'ACTION

C'est le **maître d'ouvrage** soit directement soit indirectement (un acquéreur le poursuit).

C'est l'**acquéreur** : Les garanties sont transmissibles de droit mais pas les litiges. S'il y a déjà eu une mise en jeu de la garantie, il faut prévoir la subrogation dans la garantie.

C'est le **syndic de copropriété** : en effet, les problèmes concernent souvent tout l'immeuble et donc les parties communes. Les bons syndics font venir un immeuble au bout de 9 an ½ pour faire jouer si nécessaire la garantie.

#### LES PERSONNES TENUES A LA GARANTIE

**Tous les professionnels qui ont conçu, diriger, exécuter les travaux** : architecte, sous traitant, bureau d'étude, gaz de France pour un immeuble collectif... Ils sont tenus des dommages qui leur sont imputables. **Pas de solidarité.**

**Le vendeur après achèvement qu'il soit professionnel ou non.** Quand l'immeuble n'est pas achevé, on ne pourra pas mettre en jeu la garantie des constructeurs

## II L'assurance des risques de la construction

**L'intérêt de la loi de 1978 est de rendre obligatoire une double assurance.** Elles sont obligatoires et doivent contenir un certain nombre de clauses titres. **L'assurance responsabilité civile doit être souscrite par tous les intervenants. L'assurance dommage ouvrage ne doit être souscrite que par le maître d'ouvrage.** Quand on traite un dossier de ce type, il faut **rappeler toutes les assurances souscrites.** Il y a des sanctions pénales qui peuvent aller jusqu'à 6 mois et 76 000€ d'amende. La véritable sanction est que le jour où on a besoin d'assurance, elle n'existe pas.

En pratique on peut trouver des **PUC** : Tout Risque Chantier + Dommage ouvrage + Responsabilité Civile

## §1 L'assurance Responsabilité Civile

### 1. Champ d'application

Doit être **souscrite par toute personne civile ou morale dont la responsabilité peut être engagée** au sens de l'article 1792 et qui est intervenu dans la construction. Le vendeur peut éventuellement être concerné si c'est lui qui a construit. Ce sont des **contrats très encadrés par la loi donc les cas de limitation de responsabilité sont très rares**. Il ne peut pas y avoir de plafond de garantie, les franchises ne sont pas opposables aux tiers.

### 2. Mise en œuvre

**Toute personne protégée par la garantie peut la mettre en œuvre**. C'est souvent par des actions récursoires qu'elles sont mises en jeu. C'est rarement par des actions directes du maître d'ouvrage.

## §2 L'assurance Dommages-Ouvrage

### 1. Champ d'application

Elle doit être souscrite par le maître de l'ouvrage qui est au 1<sup>er</sup> chef responsable de la garantie. C'est une **assurance qui couvre les dommages avant même la recherche d'une quelconque responsabilité**. C'est l'assureur dommage ouvrage qui va rechercher la responsabilité de celui qui est coupable. Le but de l'ADO est d'assurer une indemnisation rapide.

**L'ADO couvre la garantie décennale et non pas la garantie biennale.**

**Personne assujettie : toute personne physique ou morale qui fait réaliser des travaux de bâtiments qu'il soit propriétaire de l'ouvrage, maître d'ouvrage, promoteur...** C'est celui qui a la responsabilité des travaux. Il y a quelques **exceptions**, des personnes qui ne sont pas obligés de s'assurer :

- L'état français
- Personne morale de droit public à condition de réaliser des immeubles à usage autre qu'habitation.

Le bénéficiaire de la garantie est le maître d'ouvrage lui-même. Ce sont tous les acquéreurs successifs et le syndicat des copropriétaires.

### 2. Mise en œuvre

Beaucoup de clauses obligatoires : Il faut que la police d'assurance ne comporte aucune franchise.

Plafond de la garantie autorisé mais il ne faut pas que le montant soit inférieur aux coûts de la construction.

ADO se souscrit avant de commencer les travaux.

**Sanction pénale en cas de non souscription.**

On ne peut pas souscrire l'ADO après construction. Il n'y a pas d'interdiction mais aucune offre.

Il faut faire **attention aux délais pour faire des déclarations de sinistres**. Ce sont des délais courts. Le plus souvent 5 jours après réalisation du sinistre.

## §3 Les assurances facultatives

Elles couvrent les **désordres intermédiaires**. Elles couvrent tout ce qui n'est pas couvert par le décennale ou le biennale.