

## *Les dommages intermédiaires : définition et régime*

*Certains dommages, affectant la construction après réception sans être de nature décennale, et sans relever de la garantie biennale de bon fonctionnement des éléments d'équipement, peuvent entraîner la responsabilité des constructeurs pendant dix ans. A ce sujet, nous vous proposons une présentation de Maryse CLAIRET publiée dans le numéro 10 de BALISES (mai 2002.)*

Plus de doute : les peintures qui n'ont qu'un rôle purement esthétique ne relèvent - selon une jurisprudence maintes fois confirmée de la cour de cassation - ni de la responsabilité décennale des constructeurs, ni de la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables (autrefois "biennale"), mais de la responsabilité contractuelle de droit commun sur la base de l'article 1147 du code civil : c'est à dire la responsabilité particulière pour dommages intermédiaires (1).

Les dommages intermédiaires, création de la jurisprudence, sont ceux qui affectent l'ouvrage dans les dix années qui suivent la réception mais qui ne compromettent ni sa solidité ni celle de ses éléments d'équipement indissociables et qui ne sont pas de nature à rendre l'ouvrage impropre à sa destination : ce sont des désordres qui n'ont pas la gravité nécessaire pour entraîner la responsabilité décennale des constructeurs.

En pratique : les dommages qui affectent les peintures qui n'ont pas de fonction d'étanchéité, ne sont pris en charge ni par les polices Dommages-ouvrage, en préfinancement, ni par les polices de responsabilité décennale des constructeurs (avec garantie complémentaire de bon fonctionnement), mais seulement - et éventuellement - par leurs polices de RC Professionnelle au titre d'une responsabilité contractuelle pour faute prouvée.

A ce stade, il convient de préciser que la responsabilité du maître d'ouvrage professionnel peut être recherchée en qualité de vendeur et que cette responsabilité peut être considérée comme objective et donc sans nécessité pour les acquéreurs de prouver la faute, la cour de cassation ayant décidé que la responsabilité du vendeur pouvait être engagée " pour avoir manqué à son obligation de remettre aux acquéreurs l'objet du contrat exempt de vices ".

En ce qui concerne les recours du vendeur à l'encontre des intervenants à la construction, la recherche de leur responsabilité s'effectue sur la base d'une faute prouvée. Encore faut-il que lesdits intervenants soient solvables... ou mieux encore, assurés.

Comment sont donc garantis les différents intervenants à la construction ?

En ce qui concerne les maîtres d'ouvrage, leurs polices type "RC Promoteur" garantissent rarement de façon étendue les dommages intermédiaires et la responsabilité objective.

Les maîtres d'œuvre, quant à eux, disposent, pour la plupart, de garanties RC Professionnelles qui s'appliqueront lorsque leur responsabilité sera engagée sur la base des dommages intermédiaires. En ce qui concerne les architectes, l'obligation d'assurance qui régit leur profession (loi n°77-02 du 3 jan. 1977) est suffisamment large pour englober la garantie de ce risque.

Quant aux entreprises, il convient d'être plus vigilants, puisque, si certaines d'entre elles, notamment celles bénéficiant de polices globalisant l'assurance de tous leurs risques, sont garanties, d'autres ne bénéficient d'aucune couverture assurance. Et bien souvent elles n'appréciaient pas à sa juste valeur le risque financier très lourd (notamment pour des entreprises de second œuvre) qui pèse sur leur société.

De plus en plus, les clauses " responsabilités et assurances " des conventions de maîtrise d'œuvre et les marchés d'entreprises obligeront contractuellement (puisqu'il ne peut s'agir d'une obligation légale) aux intervenants l'obligation d'assurer ces risques pour un montant fixé aux pièces contractuelles en fonction de l'opération.

Une conclusion s'impose : il convient d'être très vigilant dans ce domaine et de vérifier que son contrat d'assurance comporte effectivement la garantie de ce type de responsabilité.

En outre, le maître d'œuvre qui se voit chargé dans sa mission de la vérification des attestations des entreprises, devra également intégrer ce paramètre.

(1) : Ont ainsi été reconnus dommages intermédiaires des désordres affectant les plafonds et les cloisons d'une maison, le sol, un carrelage, les façades d'un bâtiment (sans forcément porter atteinte à la destination de ce dernier -NDLR).

**Maryse CLAIRET**