

ASSURANCE CONSTRUCTION

Tableaux synoptiques des responsabilités et assurances des constructeurs

Le droit de la responsabilité et de l'assurance des intervenants à l'acte de construire est un droit en perpétuelle évolution. Il est donc utile d'effectuer périodiquement une réactualisation des connaissances en ce domaine. C'est l'objet de la nouvelle édition 2000 des tableaux de synthèse sur les possibilités de mise en œuvre, le régime et l'assurance des responsabilités et garanties des constructeurs en droit privé. Ces tableaux, dont l'idée et la

première réalisation avaient été conçues en 1989 par les étudiants du DESS du droit de la construction de l'université de Poitiers, sous la direction du professeur Hugues Périnet-Marquet («Moniteur» du 8 septembre 1989), avaient fait l'objet d'une refonte en 1996, effectuée conjointement par les étudiants du DESS de droit immobilier (construction-gestion) de l'université de Paris I (Panthéon-Sorbonne) et ceux de l'Institut d'études

économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation (ICH), sous la direction du professeur Gilbert Leguay («Moniteur» du 25 octobre 1996). La présente édition est cette fois – et toujours sous la direction du professeur Gilbert Leguay – le résultat du travail des étudiants de la promotion 1999-2000 du DESS de droit de la construction et de l'urbanisme de l'université Paris XII (Paris Val-de-Marne). ■

Sommaire

- **La responsabilité des constructeurs**
- Possibilité de mise en œuvre des garanties et responsabilités ... p. II
- Régime des garanties et responsabilités p. IV
- **Assurance construction**
- Assurances obligatoires p. VI
- Police unique par chantier .. p. VIII
- Assurances facultatives p. VIII

Editeur : Groupe Moniteur
S.A. au capital de 165 000 euros
R.C.S. Paris B 403 080 823, Code APE 221 E
17, rue d'Uzès, 75108 Paris Cedex 02
N° de commission paritaire : 59932
Président-directeur général,
directeur de la publication : Jacques GUY
Composition : Groupe Moniteur
Tirage : Landais à Noisy-le-Grand
(Emerainville). Dépôt légal : septembre 2000

B- RÉGIME DES GARANTIES ET RESPONSABILITÉS

GARANTIES OU RESPONSABILITÉS	GARANTIES ET RESPONSABILITÉS LÉGALES			RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE DROIT COMMUN
	GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT	GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT	RESPONSABILITÉ DÉCENNALE	
	Art. 1792-6 C.civ.: réparation de tous désordres signalés par le maître de l'ouvrage soit au moyen de réserves à la réception, soit par notification pour les désordres postérieurs.	Art. 1792-3 C. Civ: garantie minimale de deux ans de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables.	Art. 1792, 1792-2 C. civ.: responsabilité des dommages même résultant d'un vice du sol qui compromettent la solidité de l'ouvrage (ou d'un élément d'équipement indissociable) ou le rendent impropre à sa destination. Appréciation souveraine des juges du fond (1).	Art 1137 et 1147 du C. civ.: responsabilité encourue par le débiteur d'une obligation en raison de l'inexécution ou du retard dans l'exécution de cette obligation. Manquement à l'obligation de conseil et d'information (ex: surcoût) A l'exclusion des désordres relevant d'une garantie légale (2)... Exception faite des choix ouverts en cas de cumul avec la GPA.
POINT DE DÉPART	LA RÉCEPTION			
	Acte contradictoire par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage, avec ou sans réserves. <ul style="list-style-type: none"> ◆ Elle est amiable ou judiciaire. ◆ Elle est expresse ou tacite (3), à défaut seule la responsabilité contractuelle des locataires d'ouvrage peut être mise en œuvre. ◆ Elle ne porte pas nécessairement sur un immeuble achevé (4). ◆ Elle est un acte unique, le législateur ayant entendu unifier le régime de responsabilité des divers participants à une même opération de construction, quelle que soit la date de chacun des contrats, Cependant, elle peut n'être que partielle par lots ou par bâtiments. 			<ul style="list-style-type: none"> ◆ La réception pour les dommages intermédiaires. ◆ La réception pour les purs défauts de conformité en l'absence de vice. ◆ La livraison à l'égard de l'acquéreur en matière de vente d'immeuble à construire. ◆ La date du contrat pour les obligations sans lien direct avec la prestation promise (ex: l'obligation de conseil). ◆ La date du contrat pour les engagements contractuels sans construction d'ouvrage.
DÉLAIS	UN AN	DEUX ANS minimum	DIX ANS	
	Le délai est à la fois de dénonciation et d'action (5). Délai préfix: <ul style="list-style-type: none"> ◆ Pas de suspension. ◆ Interruption uniquement par l'action en justice et la reconnaissance de responsabilité. 	Délai préfix: <ul style="list-style-type: none"> ◆ Pas de suspension. ◆ Interruption uniquement par l'action en justice et la reconnaissance de responsabilité. 	Délai préfix: <ul style="list-style-type: none"> ◆ Pas de suspension. ◆ Interruption uniquement par l'action en justice et la reconnaissance de responsabilité (6). ◆ Point de départ: assignation même en référé (7) ou ordonnance (8). 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Vraisemblablement 10 ans pour les dommages intermédiaires (9). ◆ 30 ans pour les obligations sans lien direct avec la prestation promise. ◆ 30 ans pour les engagements contractuels sans construction d'ouvrage. ◆ Ces délais trentenaires peuvent éventuellement être ramenés à 10 ans dans le cadre de l'article 189 bis du Code de Commerce. ◆ En cas de vice caché, l'action contre le fabricant de matériaux ne constituant pas un EPERS doit être engagée dans le bref délai de l'article 1648 du C.civ. ◆ Le dol ne permet pas de se prévaloir de la prescription contractuelle.
DÉBITEURS OU RESPONSABLES	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Les entrepreneurs, chacun pour les travaux qu'ils ont effectués (par opposition aux autres intervenants dont la responsabilité pourra être recherchée sur un autre fondement)... 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Les constructeurs visés à l'article 1792-1: <ol style="list-style-type: none"> 1°) les architectes, entrepreneurs, techniciens ou autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage (ce qui exclut le sous-traitant). Les contrôleurs techniques supportent la seule responsabilité décennale et dans la limite de leur mission (L 111-24 CCH) (concernant le coordonnateur voir note n° 10). 2°) toute personne vendant, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire. Cela vise également celui que l'on appelle le « castor » réputé constructeur à condition que la vente ait lieu dans les 10 ans de la réception et après achèvement (11). 3°) 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. <ul style="list-style-type: none"> ◆ Les fabricants d'EPERS visés à l'article 1792-4. (solidarité avec l'entrepreneur qui a mis en œuvre les matériaux). ◆ Le promoteur au sens de l'article 1831-1 du C. civ. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Toutes personnes liées par contrat avec le maître de l'ouvrage et dont l'activité peut être reliée au dommage par un lien de causalité. ◆ Le fabricant de matériau ne constituant pas un EPERS, dont la responsabilité est susceptible d'être mise en œuvre par le maître de l'ouvrage même s'il n'est contractuellement lié qu'à l'entrepreneur (12). ◆ Le vendeur d'immeuble à construire (13). ◆ En matière de troubles de voisinage : <ul style="list-style-type: none"> - actions du MO c/ les locataires d'ouvrages: - action récursoire du MO n'ayant pas payé la victime, de nature contractuelle pour faute prouvée (14) et (15) (mais action subrogatoire du MO ayant payé la victime et action de la victime c/ les locataires d'ouvrage (16) sur le 	

		<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le constructeur de maisons individuelles. ◆ Le vendeur d'immeuble à construire (art. 1646-1 du Code Civil). 		fondement de la responsabilité délictuelle (17).
NATURE DES GARANTIES OU RESPONSABILITÉS	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Garantie objective de plein droit. ◆ Obligation de réparation en nature. ◆ Après mise en demeure restée infructueuse, les travaux peuvent être réalisés aux frais et risques de l'entrepreneur. 	Garantie objective de plein droit.	Présomption de responsabilité.	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Obligation de moyens avant la réception pour les architectes, ingénieurs et bureaux d'études (18). ◆ Responsabilité pour faute prouvée des constructeurs concernant des dommages intermédiaires (19) même si commise par un sous-traitant (20). ◆ Action contractuelle transmise (défaut de conformité et vice caché) à l'encontre du fabricant de matériaux ne constituant pas un EPERS (21). ◆ Responsabilité sans faute pour le vendeur d'immeuble à construire (22).
EXONÉRATIONS	Effets de l'usure normale et du défaut d'usage (art. 1792-6 al.6). Toutefois, une partie de la doctrine considère que le garant serait dégagé de ses obligations en cas de force majeure.	Effets de l'usure normale et du défaut d'usage (extension de l'art 1792-6).	La cause étrangère: La force majeure si les conditions d'imprévisibilité, d'irrésistibilité et d'extériorité sont réunies (23). Le fait du tiers. La faute du maître de l'ouvrage, exonération partielle ou totale pour immixtion fautive du maître de l'ouvrage notoirement compétent dans le domaine considéré, laquelle doit être prouvée (24). L'acceptation des risques (25).	En cas de présomption de responsabilité, celle-ci ne cède que devant la cause étrangère. En cas de responsabilité pour faute ou présumée, l'acceptation des risques par le MO peut entraîner une exonération partielle (26).
TITULAIRE DE L'ACTION EN RESPONSABILITÉ	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le seul maître de l'ouvrage. ◆ Si celui-ci meurt ou vend dans l'année qui suit la réception, transmission des droits et actions du MO à l'acquéreur ou ayants droit. ◆ En cas de cession de l'immeuble, le vendeur conserve la possibilité d'exercer l'action en garantie: - en cas de subrogation, - ou dès lors qu'elle présente pour lui un intérêt direct et certain. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le maître de l'ouvrage ou ses ayants droit. L'article 1792 ne parle que du maître ou de l'acquéreur de l'ouvrage, toutefois tous les propriétaires de l'immeuble doivent pouvoir exercer les actions en garantie quelle que soit l'origine de la propriété (vente, donation ou succession) puisqu'elle se transmet en principe avec la propriété de l'immeuble. ◆ L'action en garantie ne se transmet pas au locataire (27). ◆ En cas de cession de l'immeuble, le cédant conserve la possibilité d'exercer l'action en garantie: - en cas de subrogation, - ou dès lors qu'elle présente pour lui un intérêt direct et certain (28). 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le créancier de l'obligation non exécutée et ses ayants droit, selon les règles de l'effet relatif du contrat (art. 1165 C. civ) (29). ◆ Corrélativement, le titulaire de l'action ne peut se placer sur le terrain de la responsabilité délictuelle (30). 	
REGIME DES GARANTIES ET RESPONSABILITES	<p>loz Action 1998 n° 7806).</p> <p>(1) 3° Civ. 8 octobre et 19 novembre 1997 RDI 98.96. (2) 3° Civ. 10 avril 1996 RDI 96.379 RDI 99.408. (3) Lorsque le maître de l'ouvrage a manifesté sans équivoque sa volonté d'accepter l'ouvrage, notamment par la prise de possession et le paiement du prix: 3° Civ. 30.09.1998 Bull. civ. III n° 175 un seul critère étant insuffisant. (4) 3° Civ. 11.02.1998 Bull. civ. III n° 28. (5) 3° Civ. 15.01.1997 D 97 IR 43. (6) 3° Civ. 23 janvier 1991, 22. (7) 3° Civ. 11 janvier 1995 Bull. III n° 10. (8) 3° Civ. 17 mai 1995 Bull. Civ. III n° 119. (9) A propos des dommages intermédiaires: 3° Civ. 11.06.1981, Bull. civ. III n° 120 et pour les VRD: 3° Civ. 4 déc. 1991 Bull. Civ. III n° 299, affirmée de façon générale dans un arrêt rendu par la 3E Chambre Civile de la Cour de Cassation le 12 octobre 1994, Bull. civ. III n° 171 p 109; Rev. Administrer N° 275 Février 1996 p 47, se fondant sur la rédaction de l'article 2270 ancien. La question relative à la prescription sous l'empire de la loi nouvelle n'a pas encore été tranchée par la Jurisprudence. Toutefois, un certain nombre d'auteurs (Messieurs Malinvaud et Leguay) estiment que la solution serait identique (Dal-</p>	<p>(10) Décision du B.C.T. du 10 décembre 1997 n°398 - Avis du Conseil d'Etat du 16 juin 1998 supplément du Moniteur du 18 septembre 1998 p 331. (11) Cet alinéa 2 vise ce qu'on appelle communément le « castor » qui peut être réputé constructeur à condition que la vente ait lieu après achèvement 3° Civ. 9 juin 1999 époux Caddéo C/ Cts Poggio pourvoi n° K 97-19.257 et dans le délai de 10 ans. (12) Cass. Ass. Plén. 7 février 1986, Bull. N° 2 JCP 1986 II 20616. (13) 3° Civ. 15 février 1989 Bull. civ. III. N° 38; JCP 1989, éd. N. prat. p 454; 3° Civ. 20 juillet 1994 Bull. cass. N° 155 p 97; Const. Urb. Février 1998 n°48 p. 8 (à contrario pour les dommages intermédiaires et pour faute prouvée). Cependant un arrêt isolé admet que la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur d'immeuble à construire puisse être recherchée en dehors de toute faute prouvée: 3° Civ. 31 mars 1999 n° U 97-17 770 SCI CHALETS DE PIERRE PLATE c/ SYND. COP. Chalets e Pierre Plate et autres. Const. Urb. Juillet/août 1999 n°7 p 5. (14) 3° Civ. 21 juillet 1999 3 arrêts, pourvois n° U 96-22.734, V 96-22.735, J 98-10.037 Sprinks Assurances et autres, Synd. Copr. 2/4 rue Thuillier, Sté Solétanche, Assoc. Imm. Des Amis de l'adoration et autres), RDI 99.656.</p>	<p>(15) 3° Civ. 24 mars 1999, n° 96-19.775, n°528 SEDV c/ SEAUME et A. D 1999 IR.111 RDI 99.361, sur le fondement d'une violation des règles de l'art ou un manquement à l'obligation de conseil ou encore sur le fondement de l'art. 1384 al. 1 du Code Civil. (16) 3° Civ. 18 mars 1987 Bull. Civ. III n° 52 - 7 mai 1996 RDI 1996.583. (17) 3° Civ. 21 juillet 1999 3 arrêts, pourvois n° U 96-22.734, V 96-22.735, J 98-10.037 Sprinks Assurances et autres, Synd. Copr. 2/4 rue Thuillier, Sté Solétanche, Assoc. Imm. Des Amis de l'adoration et autres), RDI 99.656. (18) 3° Civ. 8 mars 1995 D 95 IR 85; RD imm. 1995.333. Pour les entrepreneurs, obligation de résultat pour les désordres apparus avant la réception et obligation de moyens (responsabilité pour faute prouvée) pour les maîtres qui apparaîtraient postérieurement à la réception: 3° Civ. 9 juillet 1997 RDI 1997 n°591. (19) 3° Civ. 22 mars 1995 précité MAISONS ENEC. (20) 3° Civ. 23 juin 1999 D 99 IR 212; RDI 99 p 656. (21) Ass. Plén. 7.02.86 précité; 1° Civ. 16 juin, 13 octobre, 27 octobre et 8 décembre 1993 D94 Chron. 115 CASS Com. 26 avril 1994 JCP 94 II 22356. (22) 3° Civ. 15 février 1989 Bull. civ. III. N° 38; JCP 1989, éd. N. prat. p 454; 3° Civ. 20 juillet 1994 Bull. cass. N° 155 p 97; Const. Urb. Février 1998 n°48 p8 (à contrario pour les dommages intermédiaires et</p>	<p>pour faute prouvée). Cependant un arrêt isolé admet que la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur d'immeuble à construire puisse être recherchée en dehors de toute faute prouvée: 3° Civ. 31 mars 1999 n° U 97-17 770 SCI CHALETS DE PIERRE PLATE c/ SYND. COP. Chalets e Pierre Plate et autres. Const. Urb. Juillet/août 1999 n°7 p 5 (23) 1° Civ. 7 juillet 1998 Const. Urb. Octobre 1998 p 11; RDI 1999 p 106. (24) Ass. Plén. 2 novembre 1999 Reclair c/ Romany. (25) 3° Civ. 9 juin 1999 pourvoi n° B97-18.950 RDI 1999 p 410. (26) 3° Civ. 19 janvier 1994 Le Moniteur 25 mars 1996). (27) 3° Civ. 17 février 1999. Const. Urb. Mai 1999 p 11 RDI 99.408. (28) 3° Civ. 20 mai 1987 le Moniteur 1° janvier 1988 p 39. (29) Toutefois, comme en matière de garantie décennale, l'action contractuelle contre les locataires d'ouvrage est transmise aux acquéreurs 3° Civ. 26 mai 1992 Bull. III n° 168 p 102 Gaz. Pal. 1993.2.427. (30) 3° Civ. 3 janvier 1969 D.1969.411 confirmée par 3° Civ. 9 juin 1999 RDI 99.409 (en cas de purge du vice résultant du défaut de conception).</p>