



CLIN D'ŒIL

Conseils gratuits

Toute l'information sur le logement

GARANTIES ET ASSURANCES DANS LE CADRE DE LA CONSTRUCTION

LA RECEPTION DES TRAVAUX

LES GARANTIES

L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

La réparation des malfaçons dans le domaine de la construction repose essentiellement sur une **présomption de responsabilité qui pèse pendant 10 ans sur les constructeurs**.

La définition du mot constructeur est très large, il faut entendre :

- tout entrepreneur (couvreur, maçon, charpentier, etc...);
- tout architecte, technicien ou autre personne liée au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage (le sous-traitant n'est pas soumis à la présomption de responsabilité puisqu'il ne contracte pas directement avec le maître d'ouvrage);
- toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire (promoteur par exemple mais également tout vendeur professionnel ou occasionnel);
- les fabricants d'éléments pouvant entraîner la responsabilité solidaire autrement appelés EPERS.

Ce régime de responsabilité de plein droit, pour être totalement

efficace, est assorti d'une double obligation d'assurance :

- une assurance obligatoire garantit la responsabilité de tous les intervenants à l'acte de construire soumis à la garantie décennale. Elle assure à la victime de percevoir l'indemnité qui lui est due même en cas de faillite de l'entreprise ;
- une assurance **obligatoire de dommages que doit souscrire le maître d'ouvrage**. Elle garantit la couverture des travaux de réparation par un système de préfinancement, en dehors de toute recherche de responsabilité, afin que l'indemnisation du maître d'ouvrage soit plus facile et plus rapide.

Il s'agit d'un système à double détente :

- l'assurance dommages-ouvrage indemnise la réparation des désordres et permet l'automatisme de la réparation,
- l'assureur dommages-ouvrage exerce ensuite ses recours contre les divers intervenants qui doivent obligatoirement souscrire une police de responsabilité.

La réception des travaux (code civil : art. 1792-6)

La réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Il est seul habilité à prononcer la réception, sauf à mandater un tiers de recevoir les travaux. Ce document permet de constater l'achèvement des travaux et vérifier que le constructeur a exécuté toutes les prestations prévues au marché en respectant les règles de l'art. La réception est un acte contradictoire qui nécessite la présence et la signature des 2 parties. Elle permet au maître d'ouvrage d'activer les garanties légales qui lui sont dues et au constructeur de mettre fin à sa responsabilité contractuelle.

QUELLES SONT LES FORMES DE LA RÉCEPTION ?

EXPRESSE : c'est la règle générale qui prend la forme d'un procès verbal écrit, daté et signé.

TACITE : la jurisprudence a admis cette possibilité, la réception doit présenter un caractère **non équivoque et contradictoire**. Néanmoins, la volonté du maître de l'ouvrage d'accepter les travaux peut être implicite. *Si les délais contractuels prévus pour la livraison sont dépassés et que le maître d'ouvrage habite le logement, il est préférable de faire établir un état des lieux ou un constat d'huissier pour éviter d'éventuelles contestations. La seule prise de possession du logement ne suffit pas à caractériser la volonté non équivoque de recevoir les travaux exécutés. Au final, la décision revient à l'appréciation souveraine des juges.*

JUDICIAIRE : elle est provoquée à l'initiative de la partie la plus diligente notamment lorsqu'une des parties refuse de procéder à la réception de l'ouvrage de manière injustifiée. Le juge peut être saisi en référé (procédure d'urgence). Il désigne un expert qui décide si l'ouvrage peut être réceptionné, avec ou sans réserves, puis la prononce au lieux et place de l'entrepreneur ou du maître d'ouvrage.

Peut-on refuser la réception ? La réception **ne peut pas se refuser** lorsque les travaux sont achevés mais présentent des désordres. Par contre, cela est possible lorsque les travaux ne sont pas exécutés ou achevés, lorsque les désordres sont trop nombreux ou trop importants ou si le constructeur refuse d'inscrire les réserves.

En l'absence totale de réception, le seul recours relève de la responsabilité contractuelle de droit commun à condition de prouver une faute. Cette responsabilité est utilisée lorsque l'une des garanties légales ne peut pas être mise en œuvre et la responsabilité du professionnel engagée. Il s'agit souvent des désordres intermédiaires, du dol ou du vice de conformité (code civil : art. 1147 et 1641). Le délai de prescription de l'action est de 10 ans.

PEUT-ON MENTIONNER DES RÉSERVES ?

Le maître d'ouvrage doit mentionner des réserves lors de la réception relatives aux désordres, défauts de conformité, ou malfaçons. L'entrepreneur ou le constructeur est tenu d'effectuer les travaux pour remédier aux désordres et procéder à la levée des réserves dans un délai contractuellement prévu. Si les travaux sont réalisés dans le délai imparti, un constat de levée des réserves est établi.

Dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle (CCMI), si le maître d'ouvrage ne se fait pas assister par un professionnel habilité le jour de la réception des travaux, il peut par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 8 jours, à compter de la réception, dénoncer les vices apparents qu'il n'avait pas signalés.

Il faut impérativement notifier par écrit tous les vices apparents lors de la réception. A défaut, ils ne pourront pas bénéficier de la garantie de parfait achèvement et éventuellement de la garantie décennale. La réception a pour effet d'exonérer l'entrepreneur de toute responsabilité ou de toute garantie pour les vices de construction et défauts de conformité apparents, au moment de la réception et qui n'ont pas fait l'objet de réserves.

QUELS SONT SES EFFETS ?

La réception met fin au contrat et marque :

- la livraison des travaux convenus ;
- le droit de demander le solde du prix ;
- le point de départ des différentes garanties légales (achèvement, bon fonctionnement et décennale) ;
- la couverture des vices et défauts de conformité apparents ;
- l'arrêt du cours des pénalités de retard ;
- le point de départ de la restitution du dépôt de garantie ou de la libération de la caution qui la remplace ;
- le transfert de la responsabilité des ouvrages au maître d'ouvrage.

QUELLE SOMME D'ARGENT PEUT-ON RETENIR LORS DE RÉSERVES MENTIONNÉES SUR LE PROCÈS-VERBAL DE RÉCEPTION ?

La retenue de garantie permet d'assurer l'exécution des travaux nécessaires à la levée des réserves. La consignation se fait auprès d'une banque, d'un établissement financier ou d'un notaire, sur un compte bloqué au nom du maître d'ouvrage en accord avec le professionnel. Le montant de la retenue de garantie varie en fonction du contrat : 5 % en

contrat de construction de maison individuelle (CCMI) et en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Dans un contrat d'entreprise, la retenue de garantie doit être mentionnée clairement.

La réception avec réserves, assortie de la consignation de la retenue de garantie, ne peut pas entraîner la rétention des clés.

Les garanties

La loi du 4 janvier 1978 rend obligatoire, pour toute construction immobilière, 3 garanties – parfait achèvement, bon fonctionnement et décennale – pour tout acquéreur d'un logement à compter de la réception des travaux.

Dommmages qui suivent l'année de réception :

Garantie de parfait achèvement : (code civil : art 1792-6 al 2 à 6)

Cette garantie **obligatoire** intervient sans recherche de responsabilité. C'est une obligation de faire personnelle à l'entrepreneur.

QUI LA SOUSCRIT ?

Elle est due par l'entrepreneur concerné, celui qui a matériellement réalisé les travaux sujets de désordres. En cas de sous-traitance, cette garantie est supportée par l'entrepreneur principal. Sont exclus les vendeurs d'immeubles à construire, promoteurs immobiliers, architectes, contrôleurs techniques.

QUELS SONT LES DÉSORDRS CONCERNÉS ?

La garantie de parfait achèvement correspond à l'obligation du constructeur de prendre en charge la réparation, sans exception et qu'elle que soit son importance, des désordres et défauts de conformité sans avoir à démontrer une faute de l'entrepreneur. Ce dernier peut néanmoins être exonéré lorsqu'il y a faute d'un tiers étranger à la construction, force majeure ou intervention du maître d'ouvrage.

QUELLES SONT LES MODALITÉS DE RÉPARATION ?

Pour la levée des réserves mentionnées lors du procès-verbal de réception ou des désordres apparus postérieurement, un délai doit être fixé d'un commun accord avec le constructeur. A défaut d'exécution dans le délai contractuellement prévu et après mise en demeure restée infructueuse (lettre recommandée avec avis de réception), les travaux peuvent être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur. Le maître d'ouvrage peut alors s'adresser à un autre entrepreneur sans autorisation préalable du juge mais devra faire l'avance des frais et ensuite assigner l'entrepreneur défaillant en remboursement. Le maître d'ouvrage peut également se servir de la retenue de garantie si elle est prévue au contrat

pour payer les réparations.

Dans le cadre du CCMI, le maître d'ouvrage peut mettre en œuvre la garantie de livraison (code de la construction et de l'habitation : art. L 231-6) pour obtenir les réparations nécessaires aux désordres signalés dans le procès-verbal de réception des travaux ou dénoncés dans le délai de 8 jours, ceci après mise en demeure restée infructueuse.

QUEL EST LE DÉLAI POUR AGIR ?

A défaut de réponse du constructeur, le tribunal doit être saisi avant l'expiration du délai d'1 an qui suit la réception des travaux. La seule dénonciation des désordres n'interrompt pas ce délai. Seule une assignation en référé interrompt la prescription.

Dommmages dans les 10 ans suivant la réception :

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

Garantie de bon fonctionnement : (code civil : art 1792-3)

Les éléments d'équipement sont soumis à une garantie de bon fonctionnement d'une durée maximale de 2 ans à compter de la réception des travaux. Sont concernés les éléments d'équipement non incorporés à l'ouvrage c'est-à-dire dissociables de leur support ou dont la détérioration ne porte pas atteinte à la destination de l'ouvrage (portes intérieures, chauffe-eau, volets...). La mise en œuvre de cette garantie est identique à celle de la garantie décennale.

Garantie décennale : (code civil : art 1792 et 1792-2)

QUELS SONT LES DÉSORDRS CONCERNÉS ?

La garantie décennale s'applique dès lors que les travaux sont réalisés par une entreprise et couvre les désordres affectant :

- ☞ La solidité des ouvrages assurant le clos, le couvert et l'étanchéité : ouvrage de viabilité, voirie et réseaux divers (VRD) ; ouvrage d'ossature de la construction ; élément porteur ; ouvrage de fondation même s'ils proviennent d'un vice du sol.
- ☞ Un élément constitutif ou un élément d'équipement rendant l'ouvrage impropre à sa destination : revêtement de mur assurant l'étanchéité ; canalisation enterrée ; menuiserie présentant un défaut d'étanchéité.
- ☞ Un élément d'équipement du bâtiment faisant indissociablement corps avec des ouvrages de viabilité, de fondation, de clos et de couvert : chape ; cloison ; canalisation encastrée ; fixation des garde-corps ; fixation de volets et persiennes.
- ☞ Les dommages sur les bâtiments existants.

QUI EST RESPONSABLE ?

Une présomption de responsabilité pèse sur tous les entrepreneurs qui sont intervenus sur la construction. Le dommage est considéré comme indivisible même s'il est dû à des fautes distinctes. Seule une cause étrangère peut exonérer le constructeur de sa responsabilité : la force majeure, la faute du maître d'ouvrage ou celle d'un tiers.

A QUI S'ADRESSER EN CAS DE MALFAÇONS ?

Lorsque le maître d'ouvrage a souscrit une assurance dommages-ouvrage, il doit la mettre en œuvre.

Lorsqu'il n'a pas souscrit d'assurance dommages-ouvrage, le maître d'ouvrage doit s'adresser directement au constructeur en réparation des dommages à l'amiable puis par une mise en demeure adressée par courrier recommandé. A défaut d'intervention, le maître d'ouvrage doit alors contacter l'assureur de la garantie décennale de l'entrepreneur. Un expert est alors désigné et détermine les responsabilités entre les intervenants. L'assureur de l'entreprise déclarée responsable indemnisera le propriétaire.

L'assureur n'est pas tenu de communiquer au maître d'ouvrage les rapports d'expertise et la recherche de responsabilités peut être longue et coûteuse.

Peut-on bénéficier des garanties si l'entrepreneur a cessé son activité ?

C'est l'assurance de responsabilité décennale de l'entrepreneur qui se mettra en action. Pour cela, il faut impérativement avoir préalablement ses coordonnées.

Par mesure de précaution, le maître d'ouvrage doit exiger la fourniture des

attestations d'assurance et du justificatif de règlements des primes correspondantes.

Quel est le délai de prescription et d'action ?

Le point de départ du délai est celui du jour de la réception. La durée de garantie est de 10 ans.

La prescription s'interrompt par une assignation en justice, même en référé ou par

une reconnaissance de responsabilité.

En cas de litige, quels sont les tribunaux compétents ?

Le tribunal d'instance est compétent pour les demandes n'excédant pas 7 600 € et le tribunal de grande instance pour les litiges supérieur à 7 600 € ou lorsque le montant n'est pas déterminé.

L'assurance dommages-ouvrage

PERSONNES TENUES DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE

* Avant l'ouverture du chantier :

Le maître d'ouvrage doit souscrire, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance le garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité, du paiement des travaux de réparation dont pourraient être tenus responsables, au titre de la garantie décennale, les intervenants dans la construction : constructeur, entrepreneur, architecte ou technicien. Le maître d'ouvrage qui construit son habitation familiale n'est pas sanctionné pénalement en cas de défaut d'assurance. Néanmoins, en cas de revente du logement construit, dans un délai de 10 ans après la réception, sa responsabilité peut être mise en cause à défaut d'assurance puisqu'il demeure redevable de la garantie décennale à l'égard des acquéreurs successifs pendant 10 ans à compter de la réception.

* *Au moment de la vente*, l'acte doit préciser si une assurance a été souscrite, à défaut la responsabilité du notaire peut être recherchée. En revanche, l'absence d'assurance dommages-ouvrage ne saurait justifier l'annulation de la vente.

* Dans un contrat de construction de maison individuelle :

Le contrat est soumis à la condition suspensive de l'obtention de l'assurance dommages-ouvrage. A défaut d'obtention de cette assurance dans le délai prévu au contrat, la condition suspensive n'est pas réalisée et toutes les sommes versées doivent être remboursées au maître d'ouvrage. Le prêteur ne peut émettre une offre de prêt, sans avoir vérifié que le contrat comporte les mentions obligatoires relatives à l'assurance dommages-ouvrage.

Certains constructeurs proposent à leurs clients une assurance de groupe dont ils ont eux-mêmes négocié les garanties et le prix.

LE VENDEUR D'IMMEUBLES À CONSTRUIRE, LE PROMOTEUR IMMOBILIER, LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

Considérés comme maîtres d'ouvrages, ils doivent obligatoirement souscrire, avant l'ouverture du chantier, une assurance dommages-ouvrage pour le compte de l'acquéreur et être en mesure de fournir à l'acquéreur l'attestation d'assurance.

REFUS D'ASSURANCE

Bien qu'obligatoire, l'assurance dommages-ouvrages est parfois difficile à souscrire pour un maître d'ouvrage particulier. En cas de refus d'assurance de la part d'une société d'assurance, il est possible de saisir le Bureau Central de Tarification (BCT). Il a pour rôle exclusif de fixer le montant de la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance est tenue de garantir le risque qui lui a été proposé.

Le maître d'ouvrage doit adresser un courrier recommandé avec avis de réception à la société par laquelle il souhaiterait être garanti au titre de l'assurance dommages-ouvrage.

- En cas de refus de l'assureur, de tarif exorbitant ou de silence de celui-ci pendant 45 jours à compter de la réception de la lettre, le maître d'ouvrage saisit le BCT.

- La saisine du BCT s'effectue par lettre recommandée avec avis de réception accompagnée d'un descriptif sur la nature du projet, la qualification des intervenants...

Après examen du dossier, le BCT émet un avis de tarification qui s'impose à l'assureur.

Adresse du BCT : 1, rue Jules Lefebvre 75431 Paris Cedex 09

☎ 01.53.21.50.40.

Nature des travaux soumis à l'obligation d'assurance dommages-ouvrage

Depuis le 10.06.05, tous les travaux de construction aboutissant à la réalisation d'un ouvrage relèvent de l'assurance obligatoire sauf exceptions expressément définies au code des assurances.

La liste de ces exceptions est exhaustive et se divise en deux catégories. Sont exclus de l'obligation d'assurance à moins qu'ils ne constituent l'accessoire d'un ouvrage soumis à obligation d'assurance : **les voiries, les ouvrages piétonniers, les parcs de stationnement, les réseaux divers, les canalisations, les lignes ou câbles et leurs supports...** Par exemple, on admet que les VRD constituent l'accessoire d'une maison individuelle dès lors qu'ils sont commandés par le maître d'ouvrage ou pour son compte et qu'ils se situent sur le terrain d'assiette de la future construction.

En lotissement, les VRD réalisés par le lotisseur ne sont plus soumis à l'obligation d'assurance.

Travaux sur des bâtiments existants :

Pour les contrats conclus à compter du 10.06.05, il est prévu que l'assurance dommages-ouvrage contractée au titre des travaux neufs ne couvre les existants que si, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, ils deviennent techniquement indivisibles (code des assurances : art. L. 243-1-1 II).

Réparations

En matière de construction de logements d'habitation, les réparations concernent la réparation en tant que tel, mais également les travaux de démolition, de déblaiement, de dépose ou démontage. Il ne peut y avoir lieu à franchise. La garantie « privation de jouissance » ou « perte de loyer » n'est pas automatique et doit être prévue dans le contrat. L'indemnisation doit permettre la reconstruction de l'ouvrage endommagé, ce dernier doit être remis à neuf, pour un coût de travaux déclarés dans le contrat d'assurance.

NATURE DES DÉSORDRES GARANTIS

L'assurance garantit obligatoirement le financement de la réparation des dommages de l'immeuble qui compromettent sa solidité (*fissures graves, important affaissement de dallage, effondrement de la charpente*) ou le rendent impropre à sa destination (*infiltrations d'eau dans la maison par une fissure de la façade, rupture de canalisation encastrée dans le sol, infiltrations d'eau par la toiture*). Cette garantie court à compter de l'année de parfait achèvement et prend fin 10 ans après la réception.

Elle est aussi acquise :

- **avant réception**, lorsqu'après mise en demeure restée infructueuse, le contrat conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution par celui-ci de ses obligations ;
- **après réception**, et avant l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement, lorsqu'après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté, dans le délai fixé au marché ou, à défaut, dans un délai de 90 jours, son obligation de réparer.

Procédure de règlement

Déclaration et traitement du sinistre

La déclaration du sinistre doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception, dans les délais prévus au contrat : en général dans les 5 jours, à compter de la connaissance du sinistre.

La déclaration de sinistre doit comporter :

- le numéro du contrat d'assurance et, le cas échéant, celui de l'avenant ;
- le nom du propriétaire de la construction endommagée ;
- l'adresse de la construction endommagée ;
- la date de réception ou, à défaut, la date de la première occupation des locaux ;
- la date d'apparition du dommage ainsi que sa description et sa localisation.

L'assureur désigne un expert de sa propre initiative ou à la demande de l'assuré

Sont présents l'assuré, les experts des assurances, les intervenants à la construction dont la responsabilité pourrait être retenue. Les dommages sont constatés, décrits et évalués par les soins de l'expert.

A partir de la déclaration du sinistre, l'assureur a un délai maximal de 60 jours pour faire expertiser les dommages, communiquer «en temps utile» à l'assuré le rapport préliminaire de l'expert et lui notifier sa décision de mettre en jeu ou non les garanties prévues. Il doit motiver toute décision de refus d'indemnisation.

L'assureur ne désigne pas d'expert

S'il évalue le dommage à un montant inférieur à 1 800 € (TTC) ou s'il estime que la mise en jeu de la garantie est manifestement injustifiée, l'assureur peut ne pas désigner d'expert. Dans ces cas, l'assureur notifie à l'assuré son offre d'indemnité ou sa décision de refus de garantie dans le délai de 15 jours de la déclaration de sinistre. En cas de contestation de l'assuré, celui-ci peut obtenir la désignation d'un expert. La notification reproduit de façon apparente cette mention.

L'assureur accepte la mise en jeu des garanties

L'assureur a 90 jours (135 jours en cas de difficultés exceptionnelles), à compter de la réception de la déclaration du sinistre par l'assuré, pour présenter une offre d'indemnité, ayant le caractère d'un acompte, destiné au paiement des travaux de réparations des dommages. En cas d'acceptation, le règlement de l'indemnité intervient dans un délai de 15 jours. Si l'assuré refuse l'offre qui lui a été faite, il notifie à l'assureur son désaccord. Il peut faire entreprendre les réparations pour le montant qu'il a lui-même fait établir, et bénéficier à titre d'avance du versement de 3/4 du montant de l'indemnité notifiée par l'assureur.

L'assureur ne répond pas dans les délais

Le silence de l'assureur dans les 60 jours entraîne l'acquisition de la garantie et l'assuré est autorisé à faire les dépenses dans la limite des montants qu'il a lui-même estimés et ce aux frais de l'assureur.

Le rapport final

Il établit les mesures définitives à prendre pour obtenir la réparation intégrale des désordres, ainsi que leur estimation. Le montant de l'indemnité est ventilé entre le coût des travaux et les frais annexes. L'indemnité tient compte, s'il y a lieu, des frais déjà avancés et de l'indemnité provisoire versée.

L'assureur refuse de garantir

Pour toute contestation concernant l'assurance, le maître d'ouvrage doit saisir le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.